

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

LES
LIVRES FONCIERS

DANS

L'UNIFICATION DU DROIT CIVIL ROUMAIN

(Étude de Droit comparé)

DOCTORAT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

Mention " DROIT "

THÈSE

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE BORDEAUX

le vendredi 19 juin 1931, à 4 heures du soir,

PAR

V. NEGRU

AVOCAT

BORDEAUX

IMPRIMERIE DE L'ACADÉMIE ET DES FACULTÉS

Y. GADORET

3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1931

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

LES
LIVRES FONCIERS

DANS

L'UNIFICATION DU DROIT CIVIL ROUMAIN

(Étude de Droit comparé)

DOCTORAT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

Mention " DROIT "

THÈSE

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE BORDEAUX

le vendredi 19 juin 1931, à 4 heures du soir,

PAR

V. NEGRU

AVOCAT

BORDEAUX

IMPRIMERIE DE L'ACADÉMIE ET DES FACULTÉS

Y. GADORET

3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1931

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

PROFESSEURS HONORAIRES :

- MM. SAUVAIRE-JOURDAN, * I.; BARDE, *, * I.; LESCURE, * I., †;
DE BOECK, *, * I.; NOAILLES, * A.
- MM. FERRON, *, * I., Doyen, professeur de *Droit commercial*.
HENZACAR, *, * I., professeur d'*Economie politique*.
FERRADOU, * I., Assesseur du Doyen, professeur d'*Histoire du droit* et chargé d'un cours d'*Histoire du droit privé* et d'un cours d'*Histoire du droit public* (Diplômes d'études supérieures).
MARIA, * I., professeur de *Droit romain*.
MARGAT, * I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit international privé* (Licence).
BONNECASE, * I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit maritime* (3^e année).
PALMADE, * A., †, professeur de *Droit civil*.
VIZIOZ, * A., professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit civil comparé* (Diplôme d'études supérieures).
BONNARD, * I., †, professeur de *Droit administratif* et chargé d'un cours de *Droit constitutionnel comparé* (Diplôme d'études supérieures).
POPLAWSKI, * I., professeur de *Droit criminel* et chargé d'un cours de *Législation industrielle*.
BOYÉ, * A., †, professeur de *Droit romain*.
MOUNIER, * I., professeur d'*Économie politique*, chargé d'un cours d'*Histoire des doctrines économiques* (Diplôme d'études supérieures).
BIBIÉ, *, †, professeur de *Droit international public*.
RÉGLADE, professeur de *Droit constitutionnel et administratif*.
GARRIGOU-LAGRANGE, agrégé, chargé d'un cours de *Législation financière* (3^e année), d'un cours d'*Economie politique* (Diplôme d'études supérieures) et d'un cours de *Législation coloniale* (3^e année).
LABORDE-LACOSTE, * A., professeur à la Faculté de droit d'Aix, chargé d'un cours de *Droit civil* (Licence), des cours de *Droit civil* (Capacité) et d'un cours d'*Enregistrement*.
HUBRECHT, chargé de cours (*Droit romain*).
ROUSSEAU, chargé de cours (*Droit international public*).

- M. BEAUDUN, * I., Secrétaire.
M^{me} COSTES, Secrétaire adjointe.
M^{me} SOUBIE, Bibliothécaire.

COMMISSION DE LA THÈSE

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| MM. VIZIOZ, professeur..... | Président. |
| LABORDE-LACOSTE, professeur..... | } Suffragants. |
| HUBRECHT, chargé de cours..... | |



LES
LIVRES FONCIERS

DANS
L'UNIFICATION DU DROIT CIVIL ROUMAIN

INTRODUCTION

Le principe de la publicité n'est pas récent; c'est un fait aussi ancien que la propriété foncière elle-même. Mais à travers sa longue histoire, la publicité immobilière a subi une lente évolution. Ainsi, on peut noter dans l'histoire de la publicité des transferts immobiliers trois phases bien distinctes. Dans la première, les formes solennelles des aliénations nous apparaissent, moins comme une mesure de publicité que comme l'attestation du domaine éminent de la communauté ou du seigneur foncier. A partir de la deuxième période, qui s'ouvre au moment où disparaissent les derniers vestiges du collectivisme pri-

mitif, le but prédominant du formalisme des transmissions est de protéger les tiers contre la fraude. Enfin, lorsqu'elle arrive au troisième degré de son évolution, la publicité des transferts n'est plus envisagée exclusivement sous le rapport de l'intérêt individuel des tiers acquéreurs ou créanciers; on la considère aussi, et surtout, comme un élément de la richesse générale et du bien-être de la société ⁽¹⁾.

La publicité présente de nos jours un fondement entièrement différent de celui qu'elle offrait à l'origine, et ce fondement puise son unique source dans l'idée de sécurité.

« Donner de la sécurité aux individus, cette idée si simple a dans le droit de nos jours une importance colossale. » ⁽²⁾. L'insécurité, quelle qu'en soit la cause juridique, économique, financière et même politique, exerce sur l'esprit de la masse une influence morbide. Ainsi, on peut affirmer qu'à l'avenir les besoins de sécurité ne feront que s'accroître.

Voilà donc quelle est la relation de l'idée de sécurité avec les principes de formalisme et de publicité. Pour remédier aux conséquences désastreuses de l'immatérialité des transmissions et de la clandestinité, une publicité complète et sérieuse s'impose.

En matière foncière, cette publicité joue un rôle extrêmement important. La propriété foncière est

(1) Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris, 1891, p. 17.

(2) V. Demogue, *Les notions fondamentales du droit privé*, Paris, 1911, p. 63.

pour la société un élément primordial de la vie. Pour que la terre puisse remplir pleinement cette fonction, pour que la propriété foncière contribue efficacement à la prospérité de la société, pour obtenir d'elle les richesses qu'elle recèle, il faut protéger son exploitation et développer son crédit. Procurer au propriétaire ou à l'acquéreur une possession durable et paisible, favoriser l'accès de la propriété foncière aux capitaux disponibles, conférer en un mot la sécurité à l'agriculture et aux opérations immobilières, tels sont les intérêts qui s'attachent à un bon système de publicité foncière.

Lorsqu'on étudie les solutions adoptées par les diverses législations modernes, en vue de donner à la propriété foncière une assiette solide et de faciliter les diverses conventions dont elle peut être l'objet, on trouve que ces législations se répartissent en deux groupes distincts. Dans le premier groupe de législations, entièrement dépouillé du symbolisme primitif, la volonté des parties contractantes joue un rôle prépondérant en matière de transfert de la propriété, l'idée d'une tradition matérielle, d'une opération purement fictive ou d'une simple clause équivalente étant complètement abandonnée⁽³⁾.

Dans le deuxième groupe de législations, la volonté est en elle-même impuissante à opérer le transfert; elle le suggère, elle le provoque; l'accomplissement

(3) V. Navarre, *De l'authenticité nécessaire pour la publicité des transmissions immobilières*, thèse Montpellier, 1924.

de formalités juridiques seul l'effectue et le révèle à la fois.

Quant à la publicité des actes de transfert de la propriété immobilière, elle est conçue et réalisée de façon différente : dans le premier groupe, on se contente de publier les actes translatifs de propriété immobilière en les immatriculant au nom des parties; c'est le système de la publicité personnelle. Ce mode de publicité, sans influence sur le transfert de la propriété entre les parties, ne produit des effets qu'à l'égard de certains tiers; il règle l'ordre de préférence des aliénations et arrête le cours des inscriptions; il procure un simple droit de propriété toujours subordonné à la validité intrinsèque du titre de transfert, même à l'égard des tiers.

Dans le second groupe, la seule inscription sur un registre (livre foncier) permet d'acquérir la propriété *inter partes* et *erga omnes*. Ici, ce ne sont plus les actes de transfert qui sont immatriculés, mais les fonds de terre et les parcelles du sol; c'est le système de la publicité réelle.

En ce qui concerne les registres dont on se sert, à l'heure actuelle, pour réaliser la publicité des transferts immobiliers, le premier groupe emploie d'habitude le registre des transcriptions pour les actes translatifs de propriété entre vifs, et le registre des inscriptions pour les actes constitutifs d'autres droits réels immobiliers, comme les hypothèques, les privilèges, etc.

Le deuxième groupe n'emploie, à cet effet, qu'un

seul registre principal sur lequel sont inscrits tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété immobilière, ainsi que les actes constitutifs de droits réels immobiliers; ce registre est le livre foncier.

En forme, le livre foncier groupe sur un même feuillet tout ce qui définit la situation juridique d'un même immeuble; au fond, il fait preuve de l'existence et de la validité des droits réels qui y sont inscrits et de la non-existence des autres. Mais le livre foncier peut être tenu de deux manières : par feuillets réels ou par feuillets personnels.

Dans le premier cas, il y a un feuillet pour chaque immeuble (domaine); dans le second cas, il y a un feuillet pour chaque propriétaire ayant des immeubles dans la circonscription du bureau foncier.

Qu'il soit tenu par feuillets réels ou par feuillets personnels, le livre foncier contient le groupement, sur un même feuillet, de tout ce qui concerne un même immeuble, et, par suite, la possibilité pour chaque intéressé d'être renseigné entièrement sur un immeuble avec beaucoup de facilité.

A l'heure actuelle, il se produit une certaine évolution dans la notion de livre foncier, on voit peu à peu éclore une conception suivant laquelle le seul caractère essentiel du livre foncier serait de grouper, toujours, sur le même feuillet, tout ce qui concerne la situation juridique d'un immeuble ⁽⁴⁾.

(4) V. Dereux, *L'évolution actuelle de la notion de livre foncier*, dans la *Revue trimestrielle de droit civil*, 1925, p. 281 et suiv.

*
* *

Aujourd'hui encore la plupart des Etats se trouvent dans un mouvement législatif, à cause des différentes législations qui y sont en vigueur par la suite des changements des anciennes frontières.

En Roumanie, la guerre mondiale ayant amené la réalisation de l'unité nationale, la situation de la législation s'est aggravée à cause des diverses lois qui sont encore en vigueur dans les provinces incorporées, et qui ne coïncident pas avec les lois de l'ancien royaume roumain.

L'armée a fait son devoir; le législateur doit le faire aussi à son tour. La nouvelle Constitution roumaine de 1923 prévoit, dans l'article 137, l'unification du droit de tout le royaume; elle impose une révision de tous les codes et de toutes les lois en vigueur pour assurer ainsi l'unité législative.

Parmi les principales questions de droit civil qui doivent être unifiées, la question de la publicité des transferts des droits réels immobiliers occupe une place prépondérante. Dans l'ancien royaume, c'est le système de publicité personnelle qui est en vigueur; dans les anciennes provinces autrichiennes (Bukovine et Transylvanie), c'est le système de publicité réelle basé sur les livres fonciers.

Chacun de ces deux systèmes a ses inconvénients. Pour nous, nous n'hésitons pas à déclarer que c'est le système de publicité réelle qui nous semble préférable. Pour le démontrer, nous commencerons par un

bref aperçu historique, puis nous passerons aux systèmes de publicité immobilière adoptés par les législations modernes, pour étudier, enfin, les deux systèmes de publicité en vigueur aujourd'hui dans notre pays; là, nous nous efforcerons de dégager les raisons qui nous portent à réclamer l'introduction du livre foncier dans tout le royaume de Roumanie.

PREMIÈRE PARTIE

APERÇU GÉNÉRAL SUR LA PUBLICITÉ
DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

CHAPITRE PREMIER

PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS CHEZ LES PEUPLES DE L'ANTIQUITE. — HISTORIQUE

SECTION PREMIERE

A ROME

§ 1. — Une question se pose lorsqu'on aborde l'histoire de la propriété foncière et ses moyens de publicité dans un pays quelconque, c'est de savoir si ce peuple a débuté par la propriété collective ou par la propriété individuelle. A Rome, on est arrivé de très bonne heure à la propriété individuelle. Certains auteurs, parmi lesquels Fustel de Coulanges, ont même affirmé que les populations de l'Italie, dès l'antiquité la plus haute, ont toujours connu et pratiqué la propriété privée⁽¹⁾. Sans discuter cette question assez controversée, il nous semble qu'à Rome, comme chez tous les peuples de l'antiquité, la propriété familiale a précédé la propriété individuelle. Mais en ce qui concerne la publicité des droits réels immobiliers, nous constatons chez les Romains une évolution assez

(1) Fustel de Coulanges, *La Cité antique*, p. 63.

intéressante. Les règles relatives aux transferts des droits réels ont subi, à Rome, une lente évolution qui a modifié absolument le caractère des institutions primitives : au point de départ, nous trouvons une publicité presque complète ; au point d'arrivée, c'est la clandestinité ⁽²⁾.

Aussi loin qu'on remonte dans l'histoire du droit, on voit que les transmissions de la propriété immobilière étaient entourées de publicité et assujetties à des formes solennelles. Au moment où les Romains apparaissent dans l'histoire, les textes nous apprennent que la propriété des choses *mancipi*, par conséquent celle des immeubles qui nous intéresse plus particulièrement, se transmet de deux façons : a) par *mancipatio* ; b) par l'*in jure cessio*.

a) La mancipation était un mode de transfert de la propriété privée, car l'État pouvait acquérir des immeubles par l'occupation de guerre et les aliéner par simple cession. Comme la mancipation s'accomplissait dans un lieu public et devant plusieurs témoins (au moins cinq) et le *libripens*, c'était un mode de publicité par excellence. Au début, c'était une vente réelle ; plus tard, la mancipation est devenue une vente imaginaire ou fictive. Mais qu'elle qu'en ait été la destination initiale, la mancipation avait l'incontestable avantage d'assurer, par sa publicité et la complexité de ses formes, la certitude des transferts et la conservation de la preuve. Ce n'était pas seule-

(2) J.-G. Ferron, *Publicité des droits réels immobiliers*, p. 28.

ment par la solennité de ses formes que la mancipation était de nature à assurer la certitude des titres d'acquisition de la propriété foncière; elle tendait au même résultat par ses conditions intrinsèques.

Pour qu'aucun doute ne pût s'élever sur la nature et l'importance des biens sortis du patrimoine de l'aliénateur, les parties devaient indiquer dans les *verba nuncupata*, ou déclaration orale qui accompagnait la mancipation, le nom et la contenance de chacun des fonds mancipés, les servitudes et autres charges réelles existantes, en un mot, toutes les restrictions de nature à limiter le droit de propriété de l'acquéreur. Enfin, ce qu'il importe de remarquer, c'est que par ses exigences formalistes, la mancipation assurait aux transmissions immobilières une publicité de fait très appréciable.

b) Le second mode d'acquérir la propriété immobilière était, à Rome, l'*in jure cessio*. C'était un procès fictif, une revendication convenue préalablement entre les deux parties, qui avait lieu, à Rome, devant le magistrat suprême, dans les provinces, auprès du président de la province. L'*in jure cessio* étant un procès qui appartenait à la juridiction gracieuse, elle se réalisait souvent au *forum* et, par conséquent, c'était un mode de publicité très satisfaisant non seulement pour l'acquéreur, mais aussi pour les tiers.

Sans doute, le but principal de cette publicité n'était pas l'intérêt des tiers : si les tiers sont protégés, ce n'est qu'accessoirement. Mais il n'en est pas moins vrai que l'*in jure cessio*, en consacrant le

principe de l'intervention du juge en matière de transmissions immobilières, a préparé la voie au système de l'enregistrement des transferts dans les *acta* des magistrats.

Cette institution du droit romain ne fut qu'une forme transitoire entre la publicité matérielle des premiers âges et les procédés perfectionnés de plus tard.

En ce qui concerne l'acquisition des terres, en Italie, en vertu des concessions, elle était soumise à certaines formalités qui s'approchent encore plus du système de l'enregistrement; ainsi ces terres étaient soumises à une limitation régulière, faite par des arpenteurs officiels, par des *agrimensores*, et elles passaient ensuite sous la propriété privée des concessionnaires (*agri limitati*, *agri divisi* et *assignati*) ⁽³⁾.

Déjà Servius Tullius ordonna un cadastre de Rome qui devait être renouvelé tous les cinq ans. Sous l'empereur Auguste, un cadastre de l'empire fut dressé qui servit de base pour établir les règlements agraires.

§ 2. — A l'époque où Rome étant devenue la capitale d'un grand empire, le nombre des transactions s'est développé en même temps que le commerce et des étrangers (*peregrini*) des diverses régions vinrent s'installer à Rome. Les modes civils d'acquérir la propriété devinrent bientôt trop étroits pour les besoins

(3) V. Girard, *Manuel élémentaire de droit romain*, 6^e éd., p. 289 et suiv.

de la civilisation romaine, car leur complexité entraînait pour les citoyens une gêne réelle et excluait les pérégrins.

Ainsi la nécessité a poussé vers un autre mode d'acquisition qui fut la *tradition*; mode simple d'acquérir la propriété des *res nec Mancipi*, elle devint la règle générale de toutes les transmissions, mobilières et immobilières. La publicité se maintient encore en cas d'exécution sur les biens; on affichait pendant un certain délai qui varie selon que les biens sont ceux d'un vivant ou d'un mort.

Du jour où la tradition se substitua à la mancipation et à l'*in jure cessio*, pour la propriété immobilière, la publicité des transferts reçut une grave atteinte; c'était la porte ouverte à la fraude⁽⁴⁾. Pour éviter le danger, on prit diverses mesures; les actes de transmission furent rédigés par des notaires (*foresens*, *tabelliones*) et en présence des témoins; cependant le régime nouveau tend vers la clandestinité.

C'est en matière d'hypothèques que cette clandestinité se manifeste de plus en plus. D'une vente à réméré qu'elle était au début, l'hypothèque arrive à être parfaite par le seul consentement des parties, sans aucune modification de la propriété et de la possession. En effet, cette sûreté réelle se constituait entre les parties comme au regard des tiers, indépendamment de toute mesure de publicité. Pour parer à toutes les fraudes et en vue de remédier aux incon-

(4) Ferron, *op. cit.*, p. 32.

vénients, l'empereur Léon décida que la priorité serait acquise aux créanciers, même postérieurs en date, pourvus d'un titre authentique ou d'un acte privé signé de trois témoins (L. 11, C. VIII, 18).

Au moment où la tradition détrônait la mancipation et l'*in jure cessio* en matière de mutations à titre onéreux, le principe de publicité qu'enveloppaient ces solennités du droit primitif se faisait jour et s'organisait sous la forme plus étroite, mais plus précise, de l'insinuation des donations. C'était la copie de l'acte de donation sur les registres publics, qu'on appelait *gesta* ou *acta publica*.

Cette formalité fut organisée par l'empereur Constantin le Grand (325); elle était déjà obligatoire avant lui, sous Constance Chlore, pour toutes les donations mobilières et immobilières.

Les registres publics, primitivement ouverts aux seules donations, furent employés, par la suite, pour divers autres actes, notamment pour les testaments, l'émancipation, la tutelle. Mais, à l'égard de ces actes, l'insinuation ne fut jamais obligatoire.

L'empereur Léon le Philosophe supprima la solennité de l'insinuation comme une formalité gênante; il fixa ensuite le montant des donations ordinaires sous 500 solidi, et dispensa leur constitution de toute formalité de publicité. Mais pour les donations qui dépassaient cette somme (donations extraordinaires), il imposa la rédaction d'un acte écrit et la présence de trois témoins.

De ce bref aperçu sur la nature, le fonctionnement

et les effets de l'insinuation, il en résulte que cette formalité assurait aux donations une publicité aussi durable qu'éclatante, de nature à faire connaître à tout intéressé les transferts de propriété produits par les donations.

En résumé, dans le dernier état de l'empire romain, les droits réels immobiliers n'étaient plus soumis à des mesures rigides de publicité comme c'était le cas dans les institutions juridiques de l'ancienne Rome.

SECTION II

EN GRÈCE

L'histoire de la propriété foncière en Grèce présente ce grand intérêt qu'elle nous permet de suivre l'évolution à peu près complète de cette institution pendant plus de dix siècles. Les documents, en effet, nous la font connaître depuis l'âge lointain où les cités commençaient à s'organiser et même au delà, et ils la conduisent, sans interruption, jusqu'à la conquête romaine. Toutes les parties ne sont pas éclairées par eux d'une lumière uniforme; ils nous en disent assez, néanmoins, pour satisfaire sur les points essentiels notre curiosité.

Dans la Grande Grèce, la source presque unique de la richesse était la terre⁽⁵⁾. Une guerre heureuse

(5) V. Guiraud, *La propriété foncière en Grèce jusqu'à la conquête romaine*, p. 8 et suiv.

ayant eu lieu, la foule réclame le partage des terres conquises, ce qui implique la permanence du régime de la propriété privée. Tous les documents nous signalent la formation et la distribution des lots de terre comme le premier acte des colons. A côté de la propriété privée on trouve dans l'ancienne Grèce, comme dans les Etats modernes, le domaine public.

Mais les dieux étaient aussi propriétaires, au même titre et dans les mêmes conditions que les mortels. Ils possédaient des biens personnels, meubles et immeubles, dont ils avaient la propriété exclusive et sur lesquels nul n'avait rien à prétendre. La propriété religieuse n'était en somme, dans tout le monde grec, qu'une annexe de la propriété publique.

Le possesseur d'une terre avait la faculté de la louer, de la vendre, de la donner, de la grever d'hypothèques. Aristote est d'avis qu'on n'est réellement propriétaire d'un bien que si l'on a le droit de l'aliéner.

Dans toute la société il importe que les titres de propriété soient, autant que possible, à l'abri des chances de destruction. Les Grecs se rendaient compte de cette nécessité et ils avaient pris des mesures en conséquence. Les actes de transfert de la propriété immobilière étaient, en général, des actes écrits. C'était un usage assez répandu de rédiger les actes en double ou en triple expédition, et de les confier à plusieurs personnes distinctes.

On n'avait pas la ressource de s'adresser, comme

chez nous, à un notaire, c'est-à-dire à un officier public, car les Grecs ne connaissaient pas cette institution. Les dépositaires, dont nous parlent les textes, sont dépourvus de tout caractère officiel, et rendent un service au lieu de remplir une charge. Mais il résultait de là souvent un sérieux inconvénient. Entre les mains de ces dépositaires les actes n'étaient pas toujours en sûreté.

Pour se prémunir contre les manœuvres déloyales, on choisissait parfois un temple comme lieu de dépôt des actes. Enfin, ce fut l'Etat qui prit l'initiative de dépôt des actes, et ainsi toutes ces pièces furent gardées dans un édifice public. Dans un grand nombre de cités, il existait un local spécialement affecté aux titres de propriété, soit que ces titres y fussent simplement déposés, soit qu'ils y fussent officiellement enregistrés. C'était surtout pour les actes de donation et les testaments; quant aux contrats de vente, ils étaient attestés par le paiement des droits de mutation.

A Athènes, on suivait un système tout particulier. La vente était précédée d'affiches qui devaient rester apposées pendant soixante jours avant la réalisation de la vente, pour mettre les tiers à même de faire valoir leurs droits sur l'immeuble. Lorsque la vente était accomplie, l'acheteur déposait, aux mains d'un fonctionnaire dont on ignore le nom, une somme égale au centième de son prix d'acquisition. Ce fonctionnaire mentionnait ce paiement sur ses registres; il consignait, en même temps, le transfert de la pro-

priété; puis il indiquait officiellement, sur un tableau à ce destiné, le nom du nouveau propriétaire ⁽⁶⁾.

Comme c'était une bonne ressource pour le Trésor public, la loi ne se contentait pas de procurer cet avantage aux particuliers; elle allait souvent jusqu'à ordonner l'enregistrement des actes. Nous n'avons pas des documents précis sur les pouvoirs de ces magistrats; cependant, on le peut déduire de ce que l'auteur Théophraste nous dit : « L'acquéreur est obligé de jurer, devant le magistrat chargé de l'inscription, qu'il a acheté justement, sans collusion, ni simulation, ni fraude d'aucune sorte. » ⁽⁷⁾.

Il semble, par conséquent, que cette déclaration, faite sous la foi du serment, suffit pour assurer la validité de l'acte et couvrit la responsabilité du magistrat qui l'accueillait. Ainsi, on disait que la cité, elle-même, devenait témoin de l'acte et lui imprimait sa garantie; l'enregistrement était donc considéré comme une espèce de participation de l'Etat au contrat lui-même.

L'acte ainsi enregistré était susceptible de fournir en justice un moyen de preuve. L'histoire nous apprend que les plaideurs versaient au procès des pièces authentiques d'où ils tiraient leurs principaux arguments, et Démosthène se plaint vivement, dans le célèbre procès contre ses tuteurs, que son adversaire cache le testament de son père parce qu'il est

(6) Ferron, *op. cit.*, p. 49.

(7) Guiraud, *op. cit.*, p. 298 et suiv.

convaincu que ce document couperait court à toute discussion.

Quand un contrat avait été transcrit, intégralement ou en résumé, sur les registres officiels, le magistrat était obligé d'en délivrer une copie exacte aux intéressés. Même dans le cas où l'acte, au lieu d'être enregistré, avait été seulement déposé dans les archives publiques, il était également très facile d'en avoir connaissance.

Pour la propriété privée, il y avait, chez les anciens Grecs, une espèce de livres fonciers. Ces livres étaient établis surtout dans une intention fiscale et servaient à déterminer la part d'impôt que le sol devait supporter; mais ils avaient encore une autre destination : quand l'autorité publique avait noté l'étendue d'un terrain, les bornes qui l'entouraient, le nombre de pieds de vigne et d'oliviers qu'il renfermait, les bâtiments qui s'y trouvaient, ce relevé équivalait à un titre de propriété, d'autant plus qu'on ne manquait pas d'y joindre le nom du propriétaire; c'était un véritable livre foncier (surtout à Ténos).

Quant à la publicité des hypothèques, elle n'était pas partout assurée de la même manière. En Attique, dans les colonies athéniennes et dans quelques îles de la mer Egée, comme Syros, Amorgos et Naxos, on avait coutume d'enfoncer dans le sol une stèle en pierre (ᾠρᾱς) portant une inscription qui indiquait la nature de l'immeuble, le nom du créancier et le montant de la créance. Le nom du débiteur n'y figurait pas; c'était le propriétaire même du terrain. Ces

monuments n'empêchaient pas toujours les abus. A Athènes, des débiteurs peu scrupuleux supprimaient les « ὄροι » qui attestaient les droits de leurs créanciers. Aussi l'absence de toute stèle ne paraissait-elle pas une preuve péremptoire que la terre n'était grevée d'aucune dette; d'autre part, leur présence sur un immeuble ne fournit point une preuve de l'existence de l'hypothèque⁽⁸⁾.

Les textes grecs font des allusions à une espèce de cadastre. En effet, dans les archives des cités et des temples, il y avait des états de lieux soigneusement gravés sur pierre, que l'on consultait volontiers pour connaître l'exacte superficie des biens de la République ou des dieux. C'était un commencement de cadastre, assez complet pour ce temps-là.

Pour les biens des particuliers, nous ignorons comment l'on procédait, car les documents nous manquent. Peut-être se contentait-on de noter la situation de l'immeuble, le nom de l'individu à qui il appartenait, sa superficie, sa valeur imposable, etc.

Dans tous les cas, il y avait là pour les propriétaires une solide garantie de leurs droits.

SECTION III

EN ÉGYPTÉ

Chez les Egyptiens, comme chez la plupart des peuples de l'antiquité, le collectivisme familial fut la

(8) V. L. Beauchet, *Histoire du droit privé de la République athénienne*, t. III, p. 333.

première forme de la propriété foncière. Sous les rois pasteurs, la famille était constituée patriarcalement. La propriété immobilière, soumise au domaine éminent du roi et de la caste des prêtres, formait le patrimoine indivisible et inaliénable de la famille entière.

Mais à partir du ^{vm} siècle avant l'ère chrétienne, sous la domination du roi Bocchoris, la propriété s'individualise et entre dans le commerce. Les transferts des biens immobiliers s'opèrent alors par vente ou par donation. Le contrat de vente était rédigé sous seing privé ou devant le notaire, en présence d'un certain nombre de témoins. La tradition s'accomplissait devant le tribunal. L'intervention du juge et la présence des témoins assurait ainsi la publicité du transfert. Comme cet acte se passait dans un lieu essentiellement public, la publicité était complète et les créanciers et autres personnes intéressées pouvaient connaître ainsi les changements opérés dans le patrimoine de leur débiteur.

De nombreux papyrus étudiés spécialement par Mitteis⁽⁹⁾ prouvent que la publicité des transmissions, quelle qu'en ait été la signification originelle, se développa promptement chez les Egyptiens avec le caractère d'institution de crédit et finit par y atteindre un degré d'organisation parfaitement en rapport avec le but auquel elle doit tendre.

Au début du premier siècle avant notre ère, nous

(9) Mitteis-Wilcken, *Etudes des papyrus*, 3 vol., 1912, Leipzig.

trouvons chez les Egyptiens une institution qui ne diffère pas trop de l'institution moderne des livres fonciers. C'est en 1899 que, par la publication des « Dionisia-Papyrus », on s'est rendu compte de l'importance de cette institution. Les informations les plus précises nous sont fournies par l'ordonnance de 89 avant notre ère, émise par le « Praefectus Aegypti M. Mettius Rufus ».

Cette ordonnance contient, en grande partie, la réglementation de la publicité des droits réels immobiliers. Elle parle d'abord d'un désordre signalé dans la βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων ⁽¹⁰⁾ d'Oxyrhynchos. L'ordonnance de Mettius Rufus s'exprime à peu près ainsi : « Ni les affaires privées ni celles publiques ne sont bien réglementées, parce que c'est depuis longtemps que les feuillets de possession ne sont pas tenus en bon ordre. »

Il s'agit donc d'une révision et d'une nouvelle organisation des registres qui existaient déjà au moment de la publication de l'ordonnance. En effet, nous savons, d'après les informations d'Hérodote, qu'il existait en Egypte un cadastre depuis l'époque des Ptolémées (Sesostris). C'était un cadastre qui servait à un but fiscal, et qui est resté en vigueur pendant la domination romaine ⁽¹¹⁾. Ce cadastre était tenu par les χωρογραμματεῖς, par arrondissement, il comprenait, en même temps, les terres privées, celles du roi et celles des ordres religieux.

(10) Archives publiques.

(11) Lewald, *Les livres fonciers dans l'Egypte gréco-romaine*, Leipzig, 1908, p. 83.

L'ordonnance de Mettius Rufus obligeait les notaires publics et les trapézites à déposer aux archives publiques des copies (expéditions) de tous les actes rédigés par ceux-ci. Elle obligeait, en outre, les parties contractantes à faire des déclarations au βιβλιοφύλαξ (fonctionnaire chargé de la tenue des registres) de tout changement produit dans leurs propriétés immobilières et d'indiquer les titres d'acquisition.

Dans chaque βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων on trouve à côté du recueil des titres un autre registre appelé διασπρώματα, où l'on devait enregistrer :

- 1° La propriété (propriété pérégrine);
- 2° Les hypothèques, légales ou conventionnelles;
- 3° Les créances chirographaires;
- 4° Le droit d'usufruit;
- 5° La saisie immobilière faite par le fisc;
- 6° L'ouverture de la procédure d'exécution immobilière;
- 7° Les dispenses de payement des impôts (12).

Ce n'est pas par le recueil des titres, mais plutôt par les inscriptions, ici énumérées, que cette institution peut être comparée avec celle des livres fonciers. Chaque département possédait un pareil établissement, où l'on pouvait déposer les titres concernant un droit réel.

(12) Mitteis, *op. cit.*, p. 92, t. II.

Enfin, on trouve dans l'ordonnance de Mettius Rufus une idée tout à fait moderne : ce n'est pas seulement dans l'intérêt du fisc qu'il faut enregistrer les actes concernant la propriété immobilière, c'est aussi dans l'intérêt des parties et des tiers. En effet, l'ordonnance ajoute : « Les droits sur les immeubles seront enregistrés pour qu'ils soient connus par tout le monde et pour que les contractants n'en soient pas trompés. »

C'est vraiment le but du livre foncier. Par conséquent, nous ne pouvons nous empêcher de voir dans cette institution un des précédents de la publicité des temps modernes.

CHAPITRE II

LES SYSTÈMES DE PUBLICITÉ ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

SECTION PREMIERE

LE SYSTÈME DE PUBLICITÉ PERSONNELLE

C'est le système rassemblant tout ce qui concerne la situation d'un immeuble, ses mutations, ses charges, sous le nom du propriétaire foncier et n'atteignant l'immeuble qu'indirectement. On le trouve d'abord en France (1), puis dans les pays qui ont subi l'influence du droit français. C'est pour cela qu'on l'appelle aussi le système français; tel qu'il est organisé dans la législation française, ce système ne connaît pas une publicité complète proprement dite; son explication se trouve dans l'histoire des transferts de propriété.

L'évolution de l'idée du droit de propriété a suivi en France une direction tout à fait différente de celle du droit germanique.

Dans la Gaule des iv^e et v^e siècles, qui était soumise au droit romain, nous voyons que la propriété fon-

(1) Excepté l'Alsace et la Lorraine et les colonies françaises, où la propriété foncière est soumise au système de publicité réelle.

cière était individuelle et libre et conférait un droit absolu.

L'histoire de la monarchie franque nous fait assister à une évolution fort curieuse qui va nous amener à la féodalité. C'est l'influence de la coutume germanique qui s'y retrouve; l'investiture et ses cérémonies s'y mêlent. Mais avec le temps, la cérémonie de l'investiture devint fictive : ce ne fut bientôt plus qu'une simple clause de style : constitut possessorie ou des-saisine-saisine; on admet déjà que la simple passation d'un acte notarié équivalait à la tradition ancienne du fétu ou du bâton.

C'est le droit romain, qui, longtemps asservi sous le joug des coutumes barbares, reprenait dans le Midi de la France sa prépondérance. Mais dans le Nord de la France, dans les pays de coutumes, la tradition cessant d'être apparente on a cherché d'autres remèdes. Ainsi dans le ressort du Parlement des Flandres (pays de nantissement), le greffier inscrivait les mutations sur un registre spécial. En Bretagne, la publicité résultait de trois annonces publiques ou bannies (appropriance par bannies) suivies d'un délai après lequel étaient déclarés forclos les tiers qui prétendaient à des droits sur l'immeuble. C'était un système énergique de protection de la propriété. Les bannies étaient constatées par un certificat de bannie.

Dans l'ancien droit français, les donations entre vifs étaient vues avec défaveur. Des libéralités qui spoliaient les parents pour enrichir les étrangers apparaissaient comme suspectes, comme l'œuvre de

la captation et de la fraude; les réserves coutumières ne protégeaient les familles que contre les testaments. Pour enrayer les libéralités entre vifs, on imagina de les rendre publiques.

L'ordonnance de Villers-Cotterets d'août 1539 décida que dorénavant les donations n'auraient leur effet qu'à compter du jour où elles auraient été enregistrées dans les cours de justice. Cette formalité s'appela l'insinuation. A la différence de l'insinuation romaine, qui était une condition absolue pour l'existence de la donation, même entre les parties, l'insinuation française n'a jamais été qu'une mesure de publicité destinée à protéger les tiers, et son absence n'empêchait pas la donation de produire effet entre les parties ⁽²⁾.

L'insinuation établie par l'ordonnance de Villers-Cotterets a duré jusqu'au Code civil.

En août 1626, un édit rendu à Nantes par Louis XIII établit des greffes d'insinuation où les contrats étaient copiés sur des registres publics, comme dans le système de la transcription de la loi de 1855. La transcription fut introduite par la loi du 11 brumaire an VII, qui avait pour objet principal l'organisation de la publicité du régime hypothécaire. Le but de cette transcription est le même que celui de l'institution du registre foncier, c'est-à-dire de donner une plus grande sécurité aux transactions immobilières et aux constitutions d'hypothèques ⁽³⁾. Le principe

(2) Planiol et Ripert, t. 1^{er}, 40^e éd., p. 836.

(3) V. L. Bordeaux, *Les nouvelles législations immobilières*, Paris, 1918, p. 124.

adopté fut que tout propriétaire serait réputé avoir conservé sa propriété tant que l'acte d'aliénation n'aurait pas été transcrit.

Le Code civil a consacré le principe de l'autonomie de la volonté des parties contractantes. Jadis, le régime des transactions occultes conservait parmi les civilistes un certain nombre de partisans. Seul il leur paraissait conforme au principe de la liberté des contrats; seul aussi il respectait pleinement la volonté des parties. Le droit de propriété, disaient-ils, est, dans son essence, un droit absolu que les prescriptions législatives ne peuvent limiter. Tout propriétaire doit jouir et disposer de sa terre sans aucun contrôle. Contraindre les propriétaires à soumettre leurs actes à des formalités de publicité ou au contrôle d'agents de l'Etat serait la négation du caractère essentiel de la propriété.

§ 1. — Les actes soumis à la publicité.

Le système de publicité personnelle tel qu'il est organisé aujourd'hui en France, Belgique, Italie, Roumanie, etc., est loin de soumettre à la publicité tous les actes et les faits juridiques qui peuvent intéresser la condition des immeubles. Cependant on peut dégager de toutes les dispositions concernant la publicité deux ordres d'idées : a) publicité des transferts de propriété; b) publicité des charges.

a) Le Code civil français ne s'occupe que des actes translatifs de propriété entre vifs et à titre gratuit (art. 939 à 942 C. civ. franç.; art. 818 et 819 C. civ. r.).

Quant aux actes entre vifs à titre onéreux, ce sont des lois postérieures qui ont prévu la publicité de ces actes. Ainsi la loi française du 23 mars 1855, dans l'article 1^{er} dispose : « Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° tout acte entre vifs translatif de propriété immobilière ou des droits réels susceptibles d'hypothèque; 2° tout acte portant renonciation à ces mêmes droits; 3° tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée; 4° tout jugement d'adjudication autre que celui rendu sur licitation au profit d'un héritier ou copartageant. »

b) En ce qui concerne la publicité des charges, elle est mieux organisée que la publicité du droit de propriété. En effet, le Code civil français contient des dispositions concernant cette manière (art. 2092 et suiv.); ces dispositions furent encore complétées par l'article 2 de la loi de 1885. L'hypothèque est (dans ce système), en principe, publique et spéciale; mais l'hypothèque légale de la femme mariée, du mineur et de l'interdit reste générale et indéterminée.

§ 2. — Organisation de la publicité.

La publicité telle qu'elle existe aujourd'hui dans le système français est mise en œuvre par un double moyen : celui de la transcription ⁽⁴⁾, pour les actes

(4) En ce qui concerne les registres des inscriptions et des transcriptions en France, les lois du 1^{er} mars 1918, du 26 juillet 1921 et du 10 mars 1922 ont modifié un peu le système. La première a

translatifs de propriété ou des droits réels susceptibles d'hypothèques, et celui de l'inscription, pour les privilèges et les hypothèques.

La transcription consiste dans la copie littérale, sur le registre des transcriptions, de l'acte notarié.

L'inscription indique seulement les clauses essentielles du contrat hypothécaire telles que la nature et la situation de l'immeuble, le créancier, le débiteur, le montant de la dette et la date de l'exigibilité. Elle est faite sur le registre des inscriptions. Les transcriptions et les inscriptions sont portées sur leurs registres respectifs à la suite l'une de l'autre, dans l'ordre et à la date de la remise des actes au bureau hypothécaire.

C'est le conservateur des hypothèques qui est chargé de la tenue des registres; il est un fonctionnaire administratif responsable de tout préjudice causé aux parties intéressées par sa faute.

Les registres sont publics, en principe, mais les intéressés ne sont pas autorisés à les consulter eux-mêmes. Le conservateur ne leur permet pas de lire les

supprimé le registre des inscriptions, tout en maintenant le dépôt de deux bordereaux à la Conservation; seulement ces bordereaux sont rédigés désormais sur des formules spéciales, dont l'une, destinée à la reliure, doit rester au bureau foncier. Les deux autres lois ont substitué à la transcription intégrale effectuée à la Conservation le dépôt simultané de « deux expéditions ou de deux extraits littéraux », dont l'un, sur formule spéciale, reste à la Conservation; l'autre, une fois revêtu de la mention de formalité, est rendu au requérant. Sur cette question, V. J. Bonnecase, *Supplément au Traité de droit civil de Baudry-Lacantinerie*, vol. I, p. 82 et suiv.; Roger (Fr.), *La réforme du régime foncier en France*, Paris, 1922, p. 148 et suiv.

registres aux pages qui contiennent les renseignements demandés; sa fonction consiste à délivrer des copies des actes et des transcriptions.

§ 3. — Les effets de la publicité personnelle.

La publicité telle qu'elle est organisée dans le système français a pour seul effet d'établir un ordre de préférence entre les ayants cause d'un même auteur. Elle indique à la personne qui contracte avec un propriétaire apparent s'il a déjà constitué certains droits susceptibles d'être opposés aux tiers et, quand elle est accomplie par ce contractant lui-même, elle protège le droit de son auteur. Mais elle ne fait pas davantage; elle ne protège pas les tiers acquéreurs contre les causes d'éviction inhérentes, du chef des propriétaires précédents, au titre de leur auteur.

D'après la loi de 1855, le transfert de propriété résulte entre les parties du seul consentement, mais il n'est pas opposable aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble jusqu'à la transcription. Mais la transcription même ne constitue aucun titre de propriété au profit du propriétaire inscrit; elle ne garantit même pas les tiers de bonne foi contre les actions en résolution ou en nullité dirigées contre le titre de leur auteur. Par conséquent, c'est toujours la prescription acquisitive qui seule peut suppléer à l'insuffisance du titre du cédant.

§ 4. — Considérations sur le système de publicité
personnelle.

Un système de publicité n'est vraiment bon que s'il permet à toute personne ayant à traiter sur un immeuble de se rendre un compte exact de la situation juridique de cet immeuble. Eh bien ! le système de publicité personnelle pourrait aisément remplir cette fonction s'il était bien organisé, c'est-à-dire si tous les actes concernant la situation des immeubles étaient soumis à la publication. Mais c'est justement sur ce point qu'il doit être critiqué : tel qu'il est actuellement organisé dans la plupart des pays qui ont adopté le Code civil français, le système de publicité personnelle est incomplet ; non seulement les mutations entre vifs échappent volontairement, pour un tiers environ, à la publicité, mais celle-ci n'embrasse ni les mutations par décès, ni les partages ou autres actes déclaratifs, ni divers autres actes d'un usage moins courant.

Sans méconnaître le caractère absolu du droit de propriété, il peut, en effet, paraître nécessaire de soumettre toutes les conventions immobilières à certaines formalités. Car le propriétaire n'est pas seul en cause ; les tiers avec lesquels il traite ne doivent pas être laissés à la merci des manœuvres frauduleuses, qui sont très fréquentes dans le système de publicité personnelle tel qu'il est organisé à l'heure actuelle.

Un des plus graves inconvénients reprochés au système de publicité personnelle est le danger d'éviction

qui menace tout propriétaire par suite de la multiplicité d'actions en nullité ou en revendication qui peuvent être intentées contre son titre ou celui de ses auteurs pendant les trente dernières années. Mais ce qui est plus grave, c'est que, même entre les parties contractantes, ce système ne tient pas compte de la réalité. En somme, jusqu'à la transcription le vendeur peut disposer légalement de l'immeuble qu'il a vendu; il peut donc le vendre plusieurs fois ou le grever, puisque, entre deux acquéreurs du même bien, le transfert de la propriété résulte finalement de la publicité, et que l'acquéreur, même le premier en date, qui présente après l'autre son contrat au Conservateur, se trouve réduit à un recours personnel.

L'échange des consentements ne rend donc propriétaire que dans les mots, par la raison qu'un droit réel soumis à la publicité n'est vraiment tel qu'au moment où il est opposable à tous sans exception. Par conséquent, le transfert de la propriété immobilière par simple consentement n'est qu'un titre sans valeur, puisqu'il faut faire toujours la transcription pour pouvoir opposer son droit à tout le monde.

Quant aux privilèges et hypothèques, ils doivent, en principe, être inscrits. Mais ce qui constitue une garantie essentielle dans ce système, c'est l'inscription de l'hypothèque judiciaire ⁽³⁾ et de l'hypothèque légale de la femme mariée. Cette dernière arrive, par sa publicité, à constituer une réserve de crédit pour le

(3) Dans le droit roumain, cette hypothèque n'existe pas.

mari. Ce qui est critiquable dans cette matière, c'est que cette hypothèque soit générale.

Enfin la principale critique formulée contre l'organisation pratique et le fonctionnement de ce système est la lenteur que mettent les fonctionnaires (conservateurs ou greffiers) à donner les renseignements qu'on leur demande, concernant l'immeuble; cela provient de ce que la publicité actuelle est faite par noms de personnes et au moyen de trois registres différents (des transcriptions des inscriptions et des transcriptions de saisie).

Sur chaque registre, les mentions sont inscrites au fur et à mesure de leur présentation sans qu'aucun classement soit fait relativement aux immeubles auxquels elles ont trait. Il résulte de là que lorsqu'on désire avoir des renseignements sur la situation juridique d'un immeuble il faut commencer par donner au conservateur l'indication du propriétaire actuel et des précédents propriétaires pendant au moins trente ans; après quoi il commence ses recherches à l'effet de trouver toutes les inscriptions qui ont été prises sur toutes ces personnes. En outre, on comprend aisément que la moindre erreur dans l'indication des précédents propriétaires peut causer des omissions funestes, puisque le conservateur ne fera pas figurer sur l'état toutes les inscriptions prises du chef de ce propriétaire. De même, si une faute d'orthographe s'est glissée dans la réquisition, on est exposé à voir figurer sur l'état des inscriptions prises en réalité contre d'autres personnes que les précédents propriétaires. L'inconvénient de-

vient d'autant plus grave que le même nom se répète ⁽⁶⁾ souvent (surtout en Roumanie).

Ce serait trop, assurément, de dire que, dans le système de publicité personnelle, il n'y a aucune sécurité pour celui qui achète un immeuble ou qui prête des capitaux. Mais au moins peut-on affirmer que les tiers acquéreurs ou créanciers n'arrivent qu'empiriquement, par des procédés coûteux, lents et compliqués, à une sûreté approximative.

SECTION II

LE SYSTÈME DE PUBLICITÉ RÉELLE

Les origines du système de publicité réelle se trouvent dans l'ancien droit germanique et dans le droit féodal. A l'époque où nous trouvons les Germains dans l'histoire, la propriété collective représentait le droit commun, comme Tacite (*Germania*, 26) nous l'apprend. Puis la propriété tend à devenir de plus en plus individuelle. La coutume germanique demandait aussi des formes spéciales de publicité chaque fois qu'il s'agissait d'une transmission de propriété immobilière. Ainsi les propriétaires voisins formaient entre eux des groupes et leur consentement était nécessaire lorsqu'un étranger se proposait d'en faire partie. Comme cette formalité sembla rapidement très gênante, on

(6) V. Planiol et Ripert, t. II, 40^e éd., p. 866, 867.

prit l'habitude de faire agréer toutes les mutations foncières par l'assemblée des hommes libres de la tribu, qui se tenait en principe une fois par an, mais en pratique chaque fois que le graf jugeait bon de les réunir

Le cédant présentait le cessionnaire à l'assemblée et, si celui-ci était agréé, ils échangeaient des bâtons ou des fétus de paille (*festuca*).

Sous le régime féodal, nous trouvons l'investiture, qui fut jalousement maintenue par les seigneurs. Ainsi le droit germanique était toujours plus rigide en ce qui concerne la transmission des immeubles; cela explique en partie le régime des livres fonciers.

Le régime de publicité réelle est fondé sur quatre grands principes : 1° nécessité de l'inscription pour l'acquéreur de tout droit réel; 2° principe de la spécialité; 3° principe de la légalité; 4° force probante ou foi publique des registres.

1° La nécessité de l'inscription ou le principe de la publicité absolue consiste en ce que, pour l'acquisition d'un droit réel immobilier comme pour la consolidation d'un droit, une inscription au livre foncier doit être opérée. Par conséquent, le droit de propriété et les charges qui affectent un immeuble n'existent que du moment qu'elles sont inscrites au registre foncier. En parlant de l'inscription nous aurons encore l'occasion d'insister davantage sur l'importance de ce principe.

2° La spécialité résulte de l'inscription de chaque immeuble sur un feuillet spécial du livre foncier. Ce

n'est pas le propriétaire qui y est inscrit, c'est l'immeuble, dont nous trouvons, pour ainsi dire, l'état civil dans le registre foncier. Nous verrons plus loin comment s'opère l'inscription de l'immeuble et quel est le contenu du livre foncier.

3° Le principe de la légalité consiste dans la vérification préalable par l'autorité foncière de l'authenticité et de la régularité matérielle des titres qui servent de base aux inscriptions au livre foncier.

Dans le système de publicité réelle basée sur les livres fonciers cette vérification est une nécessité; la foi publique qui s'attache au registre exige l'application du principe de la légalité. Des mesures sont, par conséquent, prises pour que rien ne soit inscrit aux livres fonciers qui ne doive y être.

L'autorité foncière chargée de la vérification des titres est le juge foncier (*Grundbuchsrichter*); ce n'est pas un fonctionnaire administratif, comme c'est le cas dans le système de publicité personnelle (tel que nous l'avons examiné). Le juge foncier a le devoir de vérifier les titres et de se convaincre de la justification de chaque demande d'inscription qui lui est présentée.

4° La force probante des livres fonciers doit être comprise en ce sens qu'un droit régulièrement acquis basé sur la foi de ces livres est garanti contre toute discussion. Aucun changement ne peut être opéré, en ce qui concerne les droits sur un immeuble inscrit au livre foncier, que par une inscription. On entend par inscription toute opération faite sur le registre foncier.

§ 1. — Les effets de l'inscription dans le système germanique.

En ce qui concerne les effets de l'inscription aux livres fonciers, il y a ici lieu de distinguer entre les effets produits vis-à-vis des parties et à l'égard des tiers (7).

a) Entre les parties : Le principe dominant dans ce système est que la propriété foncière ne s'acquiert, en cas d'aliénation volontaire, même à l'égard des parties contractantes, que par l'inscription du transfert sur le feuillet foncier de l'immeuble. Le principe se trouve aussi bien dans la « Grundbuchsordnung » (G. B. O.) du 24 mars 1897 que dans la loi autrichienne du 24 juillet 1871.

Par conséquent, la convention entre les parties n'a par elle-même aucune force translatrice; tout ce qui en résulte pour l'acquéreur, c'est le droit purement personnel de contraindre l'aliénateur à lui consentir la dessaisine de son immeuble. Tant que la dessaisine et l'inscription forcée, qui en est la conséquence, n'ont pas eu lieu, la propriété continue à reposer sur la tête de l'aliénateur, au regard de l'acquéreur lui-même.

A cet égard il n'y a aucune différence entre la vente, l'échange, la donation; quelle que soit la nature du contrat, l'acquéreur ne devient propriétaire que du jour où il est inscrit comme tel sur le livre foncier. Il n'y a aucune mesure qui puisse assurer mieux la publi-

(7) V. Best, *Das Grundbuch- und Hypothekenrecht*, p. 27 et suiv.

cité complète du transfert de la propriété foncière que cette condition, imposée par la loi.

Mais cette règle ne s'applique qu'aux transmissions volontaires; on ne saurait y recourir pour les mutations qui s'opèrent indépendamment de la volonté des parties, telles que les successions, l'expropriation forcée ou pour cause d'utilité publique, l'alluvion, etc. Cependant l'économie des livres fonciers exige que les droits réels acquis sans le secours des registres publics y soient également inscrits. Aussi, même dans le cas d'aliénation forcée, dit la « Grundbuchsordnung » et la loi autrichienne du 23 mai 1883, l'acquéreur ne peut consentir l'investiture ni constituer de droits réels sur l'immeuble qu'à la condition de s'être préalablement fait inscrire au livre foncier. Cette règle, qui fait partie intégrante de tous les systèmes de publicité germaniques, ne se justifie pas seulement par la nécessité d'obtenir l'application sans réserve de la publicité des acquisitions; elle est le corollaire obligé de la maxime fondamentale suivant laquelle il n'y a, légalement, d'autres propriétaires, au regard des tiers, que celui qui est inscrit comme tel sur le livre foncier.

b) A l'égard des tiers : Le système de publicité réelle ne reconnaissant d'autres propriétaires que ceux qui ont cette qualité d'après l'inscription au livre foncier, tous les droits réels, toutes les restrictions légales, quelles que puissent être les conditions de leur validité entre les parties, sont inopérantes au regard des tiers, à défaut d'inscription au livre foncier. Révocation de donation, retour, droit de résolution, réméré,

clause révocatoire, aucune de ces clauses d'éviction ne peut réfléchir contre les ayants cause du propriétaire inscrit qu'à la condition d'avoir été préalablement insérée au livre foncier. Par conséquent, celui qui acquiert une propriété foncière ou des droits réels d'une personne inscrite comme propriétaire est garanti contre toute action fondée sur un droit non inscrit.

Mais il ne faut pas pousser à l'extrême cette règle de la force probante des inscriptions au registre foncier; il ne faut la consacrer que dans la mesure nécessaire pour garantir les tiers acquéreurs ou créanciers. Or la sécurité des tiers exige seulement que, vis-à-vis d'eux, la propriété inscrite au livre foncier soit irrévocable.

En réalité, entre l'aliénateur et l'acquéreur, le titre de transfert est, malgré l'inscription, annulable et résoluble, sous la réserve des droits acquis par les tiers sur la foi du registre; en un mot il n'y a que les tiers qui puissent se retrancher derrière l'autorité des livres fonciers et défier toute attaque; mais il faut encore que ces tiers aient contracté de bonne foi et à titre onéreux. Il n'est donc pas rigoureusement exact de dire que le droit de propriété devient incommutable par le fait de son inscription sur les registres publics.

Quant à la prescription acquisitive, les droits acquis sur la foi du livre foncier sont à l'abri; celle-ci ne saurait courir qu'à l'égard des immeubles non inscrits. C'est le principe adopté par la loi allemande⁽⁸⁾, mais

(8) Grundbuchsordnung de 1897.

le Code civil autrichien admet l'usucapion, même à l'encontre des propriétaires inscrits.

§ 2. — **Considérations sur le système
de publicité réelle.**

a) L'idée dominante du système de publicité réelle est d'individualiser la propriété immobilière, de la déterminer d'abord physiquement, puis, juridiquement (9). Le livre foncier tenu par feuillets réels est celui qui répond le plus directement au but de la publicité, car ce qu'il importe surtout à l'acheteur ou au prêteur sur garantie hypothécaire de bien connaître au moment où il va contracter, ce n'est pas l'état d'une portion, plus ou moins considérable, de la fortune immobilière du vendeur ou de l'emprunteur; c'est la condition de l'immeuble même qui deviendra sa propriété ou son gage.

Le contrôle exercé par le juge à l'occasion de chaque inscription évite les inconvénients. C'est là, en effet, la conséquence forcée de la publicité; qui parle de publicité parle nécessairement d'une confiance en ce qui est publié et il faut que les actes viciés ne soient pas soumis à la publicité. C'est par conséquent une condition indispensable au bon fonctionnement d'un système de publicité.

Du point de vue des effets produits par l'inscription, le système de la publicité réelle n'admet la force pro-

(9) Besson, *op. cit.*, p. 408.

bante que dans les rapports avec les tiers. L'acquéreur n'obtient donc qu'une propriété sujette à toutes les actions en résolution, rescision et nullité que le droit accorde au vendeur, mais ses sous-acquéreurs à titre onéreux et de bonne foi seront au contraire à l'abri de toute éviction de la part du vendeur primitif.

La loi autrichienne de 1871 se montre très circonspecte dans l'application du principe de la foi publique due aux livres fonciers; les inscriptions de propriété n'offrent aux transactions immobilières une base inattaquable qu'après l'expiration des délais accordés pour l'exercice des droits et actions tendant à révoquer ou à annuler le titre du propriétaire inscrit.

Mais si la force probante du registre garantit les acquéreurs, elle risque, dans certains cas, de léser les droits non inscrits des tierces personnes. C'est ce qui a lieu, notamment, toutes les fois que le demandeur en revendication se trouve en présence des droits réels acquis par des tiers de bonne foi. Son action réelle se résout alors en un recours en indemnité contre l'auteur des actes de disposition faits à son préjudice : c'est là conséquence forcée du principe de la foi due au livre foncier. Aussi le législateur allemand a-t-il reconnu néfaste cette conséquence et, pour atténuer un peu la rigueur de la loi (1872), il permet au revendiquant de sauvegarder ses intérêts au moyen d'une prénotation inscrite au livre foncier (Cf. G. B. O.). Celle-ci peut être demandée par toute personne qui revendique son immeuble contre le propriétaire inscrit ou qui réclame une modification quelconque sur cet immeuble.

b) *Difficultés* : Le système de publicité réelle, basé sur les livres fonciers, présente certains inconvénients : Lorsqu'il s'agit d'introduire ce système de publicité dans un pays quelconque, une question se pose : c'est de savoir si c'est la grande ou la petite propriété qui y domine. Pour la grande propriété, et même pour la propriété moyenne, l'introduction des livres fonciers ne présente pas de trop grandes difficultés. Mais si c'est un pays dont la terre est très morcelée, c'est-à-dire si c'est la petite propriété qui y est la règle générale, on se heurte à une très grande difficulté : c'est la confection ou même la réfection du cadastre. En effet, les lois sur les livres fonciers (Allemagne 1897, Autriche 1883) considèrent les plans cadastraux comme faisant partie intégrante des registres fonciers. Or, dans les pays où la terre est si morcelée que le plan cadastral (d'une commune par exemple), s'il existe, nous apparaît comme un réseau, la tenue au courant des transformations incessantes des parcelles du sol, par suite des transactions et de l'héritage, nous semble presque impossible. En outre, c'est un travail très dur et très coûteux que de confectionner aujourd'hui les plans cadastraux d'un pays dont chaque kilomètre carré (de terre) est morcelé en plusieurs centaines de parcelles. Voilà donc la raison pour laquelle aucun gouvernement ne songe aujourd'hui à la confection, ni même à la réfection du cadastre.

Dans les pays où le cadastre existe depuis plusieurs dizaines d'années, où il a été confectionné en vue de correspondre aux besoins des livres fonciers, on peut

s'en servir encore quoi qu'il ne corresponde pas tout à fait à la réalité; mais les modifications incessantes le rendent, avec le temps, hors d'usage. Ainsi, on arrivera à un moment donné où il faudra abandonner l'idée, que le cadastre doit faire partie intégrante de l'institution des livres fonciers.

c) *Critique* : Le système de publicité réelle est attaqué ou critiqué de plusieurs points de vue : 1° On lui reproche d'entraver les petites mutations en nécessitant la rédaction d'un acte authentique pour chaque inscription. Cela est vrai; cependant, nous estimons que la procuration d'un acte authentique n'est pas une chose trop difficile à l'heure actuelle et que les intérêts des contractants et des tiers seraient mieux protégés si l'on ne permettait l'inscription aux livres fonciers que sur la base d'un acte authentique. 2° On ne voit dans l'institution des livres fonciers qu'un appareil lourd et coûteux; c'est surtout la transformation incessante du cadastre et sa réfection qui ont soulevé, parmi les adversaires de ce système, les plus vives discussions. Cette critique nous l'admettons en partie : l'établissement des livres fonciers est une œuvre énorme et coûteuse. Mais une fois établis, les livres fonciers nous permettent de dresser, pour chaque immeuble, un tableau synoptique, exact et facile à vérifier, de la situation foncière et hypothécaire et d'apporter dans les transmissions immobilières une sûreté qu'on ne trouve pas dans l'organisation actuelle du système de publicité personnelle. 3° Enfin, on reproche au système de publicité réelle l'intervention de l'Etat dans les

contrats privés ⁽¹⁰⁾. Ce reproche semble être un des plus graves; le principe de l'autonomie de la volonté dans les actes juridiques s'y oppose. Mais dans l'Etat moderne, basé sur la solidarité sociale, où la propriété finit par devenir une fonction sociale, l'intervention de l'Etat devient un droit, la propriété n'intéresse pas seulement les parties contractantes, mais encore les tiers, la société, l'Etat. Voilà donc comment l'intervention de l'Etat dans les contrats privés se justifie.

En somme, il faut reconnaître que le système de publicité réelle est un peu trop rigide, mais il est sûr.

SECTION III

LE SYSTÈME PUBLICITÉ RÉELLE DANS LE DROIT ANGLAIS ⁽¹¹⁾

Une forte partie du droit foncier anglais a encore aujourd'hui un caractère féodal; il est régi par des règles et principes qui ne pouvaient convenir, en réa-

(10) Diolé, *op. cit.*, p. 118.

(11) Le système de livres fonciers fut adopté en Angleterre par la loi de 1875 (Land Transfer Act). Cette loi fut modifiée par la loi de 1897. Le dernier règlement général sur l'immatriculation (Land Transfer Rules), complément des Land Transfer Acts a été promulgué le 18 décembre 1903; il a abrogé tous les règlements antérieurs. Enfin le régime de la propriété foncière en Angleterre fut profondément modifié par la loi de 1922, mise en vigueur le 1^{er} janvier 1925. Cette loi a transformé complètement les règles de la succession *ab intestat*; elle s'est efforcée de soumettre aux mêmes dispositions la propriété mobilière et immobilière, soit en matière successorale, soit en ce qui concerne leur cession, mais elle ne modifie pas les règles antérieures concernant la publicité. La législation des livres fonciers ne s'applique qu'à l'Angleterre et au Pays de Galles, laissant de côté l'Ecosse et l'Irlande, régies par des lois

lité, qu'au temps où la défense et l'administration de l'Etat étaient presque exclusivement à la charge des propriétaires fonciers.

En ce qui concerne la publicité du système anglais qui n'est qu'une variété de publicité réelle, elle présente une note caractéristique quant à l'inscription et ses effets; c'est pour cela que nous voulons nous en occuper dans une section spéciale.

Dans le système anglais, on trouve une différence suivant que l'immatriculation a été faite en vertu d'un titre absolu, qualifié ou possessoire.

a) L'immatriculation en vertu d'un titre absolu confère au propriétaire un droit absolu et incommuable sur l'immeuble. Mais il existe certains droits qui ne sont pas éteints par le seul fait de l'inscription sur le registre foncier; ce sont la plupart des servitudes. Les Anglo-Saxons croient, en effet, que les servitudes sont suffisamment connues et ne diminuent pas la valeur du fonds servant. Cette idée est consacrée par la loi de 1875, mais elle est erronée.

b) L'inscription sur le registre foncier en vertu d'un titre qualifié emporte certaines réserves quant au droit qu'il confère. Ces réserves résultent des termes mêmes dans lesquels est opérée l'immatriculation. Celle-ci, en effet, mentionne que le droit du propriétaire n'a

particulières. — Pour des détails, V. Lavaissière de Lavergne, *La transmission de la propriété immobilière et l'introduction des livres fonciers en Angleterre*, thèse Paris, 1904; Jenks, *Digeste de droit civil anglais*, 2 vol., en trad. franç. par J. Baumann et P. Goule, Paris, 1923.

pu être établi durant une certaine période, que ce droit est subordonné à une condition résolutoire ou suspensive ou à un terme certain ou incertain. En somme, le propriétaire est un propriétaire avec titre absolu en expectative.

c) L'immatriculation en vertu d'un titre possessoire sert de point de départ certain à la prescription par la possession; elle présente, en outre, l'avantage de rendre dans l'avenir le titre de propriété clair et d'éviter toutes les complications qui naissent du régime des transmissions occultes. Le titre possessoire a été introduit dans la législation anglaise à l'exemple du Canada.

A. — *Les effets de l'immatriculation
entre les parties.*

Dans le Land Transfer Act, on retrouve le principe que la vente est un contrat consensuel complet, dès que l'accord des parties est intervenu. L'acquéreur pourra donc, même s'il ne se fait pas inscrire sur le livre foncier, se prévaloir de l'existence du contrat vis-à-vis de son vendeur et exiger de lui l'exécution de ses engagements. Mais s'il ne procède pas à l'enregistrement de l'acte, il est exposé à voir ses droits contestés et primés par des tiers ayants cause comme lui du propriétaire, mais ayant, avant lui, requis et obtenu l'inscription de leurs titres.

La sécurité conférée aux acquéreurs d'immeubles immatriculés à titre possessoire ou qualifié est la

même que si les immeubles étaient immatriculés à titre absolu.

Lorsque le vendeur a contracté, sous l'empire de l'une des incapacités prévues par les lois anglaises, l'enregistrement ne saurait être considéré comme définitif.

B. — *Les effets de l'immatriculation
à l'égard des tiers.*

Les effets de l'immatriculation à l'égard des tiers varient encore suivant que le titre est absolu, qualifié ou possessoire. La loi de 1873 disposait que, pour les ayants cause à titre onéreux, l'inscription (prise en vertu des trois titres) était définitive et inattaquable. Mais la loi de 1897 a modifié cette disposition en ce sens que, lorsqu'un acte inscrit au livre foncier est radicalement nul, le registre devra être rectifié et que l'indemnité sera, dans ce cas, payée à la personne qui sera lésée par la rectification.

SECTION IV

LE SYSTÈME DE PUBLICITÉ DE L'ESPAGNE (12)

Le système de publicité de l'Espagne présente une particularité assez intéressante : c'est un rapproche-

(12) Le système de publicité de l'Espagne a été organisé par une loi du 8 février 1861, rendu exécutoire, en vertu d'une décision des Cortès du 3 décembre 1869, à partir du 1^{er} janvier 1871; par la

ment entre le système de publicité personnelle et le système de publicité réelle.

En Espagne, les registres publics (livres fonciers) sont tenus dans chaque chef-lieu d'arrondissement (partido) par un Registrador (Conservateur), qui est tenu de la vérification des actes qui lui sont présentés pour l'inscription. Sont soumis à l'inscription : tout acte translatif de propriété foncière ou constitutif de droits réels immobiliers, les mutations d'immeubles *ab intestat* et testamentaires, les droits d'usufruit, d'emphytéose, d'usage et d'habitation, les servitudes, les baux immobiliers de plus de six ans, les quittances par anticipation de trois années de loyer ou davantage, l'interdiction, la déclaration d'absence, et en général tout jugement d'où résulte une restriction de la capacité de disposer ⁽¹³⁾.

En un mot, tout acte ou fait juridique de nature à affecter la propriété immobilière est, en principe, soumis à l'inscription au registre foncier. Seulement, cette inscription est, tout comme la transcription du droit français, abandonnée, en quelque sorte, à la

loi additionnelle du 21 décembre 1869 et par les règlements d'exécution du 21 juin 1861 et du 29 octobre 1870. Il n'a pas été dérogé à cette législation par le nouveau Code civil.

Dans sa séance du 19 février 1890, le Parlement espagnol a voté la prise en considération d'une proposition de loi due à l'initiative du comte de San Bernardo, et tendant à substituer au régime foncier institué par la loi 1861, un système de publicité fondé sur les principes de l'Act Torrens; mais cette proposition ne fut jamais votée ni promulguée; ainsi on est resté au système de la loi de 1861.

(13) V. Besson, *op. cit.*, p. 322 et suiv.

discrétion des parties. Par conséquent, l'inscription en droit espagnol n'est pas exigée pour la validité du transfert de la propriété entre les contractants. Inscrit ou non, le contrat translatif de propriété n'en est pas moins parfait au regard du cédant et du cessionnaire, dès lors qu'il a été suivi de tradition.

La loi espagnole applique, dans toute sa rigueur, le principe de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque. Elle ne reconnaît aucune hypothèque occulte ou générale. L'hypothèque judiciaire est assurée par la prénotation. Les annotations préventives de la loi espagnole produisent d'ailleurs tous les effets de la prénotation du droit germanique.

Envisagée sous cet aspect, la publicité du système espagnol offre cette remarquable particularité de rester étrangère à la perfection du transfert entre les parties et, cependant, de prouver, au regard des tiers, la légitimité des droits réels qu'elle porte à leur connaissance. En Espagne comme en France, la propriété des biens immeubles se transmet du cédant au cessionnaire indépendamment de toute publicité. Par là, le système espagnol se sépare du droit germanique, qui lie étroitement au fait de l'inscription le résultat juridique du transfert de propriété même entre les contractants. Mais en repoussant toute exception aux principes de la publicité et de la spécialité, en combinant avec la règle de l'authenticité des titres celle de la force probante du livre foncier, le système de publicité de l'Espagne prend rang parmi les groupes germaniques.

Il se distingue toutefois du système allemand à un double point de vue : d'une part, les livres fonciers espagnols ne jouent aucun rôle dans la perfection du transfert entre les contractants, tandis qu'en Allemagne l'inscription est nécessaire pour dessaisir le cédant de sa propriété, même au regard du cessionnaire; d'un autre côté, la loi espagnole, moins absolue que la loi allemande (de 1897), admet au bénéfice de l'inscription, non seulement le véritable propriétaire, mais aussi le simple possesseur.

En somme, la publicité de la loi espagnole n'est instituée que dans l'intérêt des tiers; elle rend le droit de l'acquéreur opposable à ceux qui pourraient le contredire; elle consolide ce droit, elle ne le crée pas⁽¹⁴⁾.

Quoi qu'il en soit, les particularités que présente le système de publicité de l'Espagne nous ont paru dignes d'être signalées dans une section spéciale.

(14) L'œuvre législative accomplie en Alsace et Lorraine (1^{er} janv 1925) présente presque la même particularité que le système de publicité de l'Espagne. C'est une preuve que le système de publicité réelle n'est pas tout à fait en contradiction avec les dispositions du Code civil français. Seulement, le législateur français a été obligé d'écarter, en Alsace et Lorraine, le principe absolu de l'inscription et le principe de la force probante; mais il a sanctionné les autres : unité du livre foncier, effet relatif de l'inscription, contrôle du juge. Quant à la constitution et au transfert des droits immobiliers, ils sont exclusivement régis par la loi française.

V. H. Degand; *Le Régime foncier et hypothécaire dans la loi d'introduction, dans l'introduction du Droit civil français en Alsace et en Lorraine*, 1^{er} janv. 1925, p. 100 et suiv.

SECTION V

L'ACT TORRENS

A côté de la grande famille des législations germaniques, nous pouvons classer le Réal Property Act, ou, pour l'appeler par le nom qui l'a rendu populaire, l'Act Torrens.

Le système a pour principe essentiel de substituer aux titres de propriété résultant des contrats un certificat nominatif d'inscription sur le registre matrice de la propriété foncière, certificat prouvant à lui seul, et d'une manière décisive, le droit du propriétaire, et dont le transfert s'opère dans des conditions tout à fait comparables à celles de la cession d'un titre nominatif de rente sur l'Etat ⁽¹⁵⁾.

Sir Richard Torrens a introduit ce système (par la loi du 2 juillet 1858) dans l'Australie du Sud. Le Queensland, la Tasmanie, Victoria, la Nouvelle-Galles du Sud, la Nouvelle-Zélande et l'Australie de l'Ouest ont, de 1861 à 1874, successivement adhéré à cette réforme. Des modifications de détail et surtout une codification assez complète ont eu lieu par les Réal Property Acts de 1886 et 1893.

Voyons maintenant quelles sont les caractéristiques générales de ce système et comment il est appliqué.

(15) V. Besson, *op. cit.*, p. 388.

§ 1. — L'immatriculation.

En étudiant le système germanique nous avons vu que l'immatriculation est une condition essentielle du transfert de propriété immobilière.

Dans le système Torrens, l'immatriculation est facultative. Cette faculté, qu'on a présentée comme un des traits caractéristiques du régime australien, n'a été qu'un tempérament imaginé par Robert Torrens pour faire accepter une réforme contre laquelle s'étaient élevées de très vives critiques ⁽¹⁶⁾. Antérieurement à l'Act Torrens, les colonies anglaises de l'Australie participaient au régime foncier de la métropole ⁽¹⁷⁾.

Facultative ou obligatoire, l'immatriculation forme le point de départ de la propriété placée sous ce régime. Toute personne qui désire placer sa propriété immobilière sous le régime de l'Act Torrens doit en faire directement la demande au bureau des titres de propriété. La réquisition, rédigée suivant une formule imposée par la loi, doit contenir le tableau des *deeds* sur lesquels le demandeur fonde son droit de propriété, l'indication des propriétaires voisins; elle doit être ensuite accompagnée d'un plan certifié par un géomètre breveté.

La requête et les pièces à l'appui sont ensuite sou-

(16) Ferron, *op. cit.*, p. 352-353.

(17) Le régime des *deeds* : la propriété avait uniquement pour base les titres de transfert rédigés par les *solicitors*.

prises à l'examen approfondi des agents institués à cet effet dans chaque bureau d'enregistrement. La vérification porte sur l'immeuble lui-même et sur le droit de propriété du demandeur. Enfin, si les titres paraissent probants, des annonces sont faites dans les journaux pour mettre les tiers à même de faire valoir leurs droits.

§ 2. — Les titres de propriété.

Une fois le délai expiré et l'immatriculation faite, le Régistrar rédige deux certificats parfaitement identiques qui portent le plan de l'immeuble, le nom du propriétaire et les différents droits dont l'immeuble est grevé. L'un des doubles est conservé au bureau et relié dans le registre matrice dont il forme un feuillet; l'autre est remis au propriétaire. Ce certificat remplace désormais tous les anciens titres et il sert de base à toutes les transactions futures. Le registre matrice formé ainsi par les certificats qui y sont classés dans l'ordre chronologique est un véritable livre foncier.

En cas d'aliénation, le propriétaire, après avoir rédigé le contrat destiné à constater l'accord des volontés, envoie l'acte avec son certificat au Régistrar. Celui-ci fait la mention au registre et sur le certificat, puis il donne le certificat à l'acquéreur. En cas de vente partielle, le vendeur gardera l'ancien certificat modifié; l'acquéreur recevra un nouveau certificat de titre.

L'action en revendication contre le titulaire du certificat de propriété n'est, par exception, possible que dans le cas d'immatriculation frauduleuse. Ces cas d'exception sont limitativement indiqués par la loi. Il ne reste à la personne lésée par l'immatriculation qu'une action en indemnité contre celui qui a profité de l'erreur, et, subsidiairement, contre les fonds d'assurance institués à cet effet par l'Act Torrens. En tout cas, l'action en revendication ne peut jamais réfléchir contre les tiers de bonne foi.

§ 3. — La force probante des registres.

En ce qui concerne la force probante des registres matrices, l'Act Torrens l'admet d'une façon beaucoup plus complète que les législations germaniques. Dans le système australien comme dans le système germanique, il est de principe qu'aucun droit réel immobilier ne peut être transmis, constitué ou éteint, que par l'inscription sur le registre.

L'Act Torrens consacre en même temps le principe de légalité; c'est-à-dire le droit de contrôle du Registrar sur les titres et actes qui lui sont soumis, non seulement au moment de la première immatriculation, mais encore à propos de chacune des inscriptions qui lui sont demandées dans la suite ⁽¹⁸⁾.

Avec toutes ses perfections, l'Act Torrens a été l'objet des diverses critiques. On lui a reproché l'ex-

(18) Ferron, *op. cit.*, p. 363.

trême facilité donnée à la fraude, puisqu'une fausse signature (certifiée d'un seul témoin) sur une formule de vente suffit à dépouiller irrévocablement le propriétaire quand le faux n'est pas découvert à temps. Si l'immatriculation donne pleine garantie, on craint qu'il n'en soit pas de même des transferts ultérieurs. Enfin, on a soutenu que le point le plus faible de ce système, c'est de donner complète satisfaction à la consolidation, mais non à la prospérité du crédit foncier (19).

Cependant, ce système nous offre plusieurs enseignements qui nous peuvent être utiles : a) c'est que, dans un bon régime foncier, on peut se dégager largement des écritures et du formalisme; b) c'est qu'un livre foncier réel peut ne pas constituer à proprement parler un registre, et c) c'est que le système réel peut n'être que facultatif, et indépendant par conséquent d'une réfection du cadastre.

Quant à la responsabilité de l'Etat (fonds d'assurance) admise par l'Act Torrens, c'est une idée des plus modernes et raisonnables.

Ce qui est regrettable, c'est que ce système ne soit applicable qu'à la grande propriété.

(19) Roger, *op. cit.*, p. 125.

DEUXIÈME PARTIE

LE RÉGIME DE PUBLICITÉ DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS EN ROUMANIE

CHAPITRE PREMIER

DE LA PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS DANS L'ANCIEN ROYAUME DE ROUMANIE

SECTION PREMIERE

L'ANCIEN DROIT ROUMAIN (1)

L'organisation de l'ancienne propriété foncière roumaine dénote les restes d'une communauté qui commence aux membres de la famille et finit aux plus proches voisins. Ces traces se trouvent surtout dans l'époque d'avant la fondation des Etats roumains. Mais après la fondation de la Valachie et de la Moldavie, le prince était le maître absolu de tout son pays. Il faisait des donations immobilières et se considérait comme propriétaire des terres qui n'appartenaient à personne et des emplacements sur lesquels étaient bâties les villes.

Le transfert de la propriété foncière, quand il était fait par le prince, s'opérait par un document (lettre du prince) et par la mise en possession du futur pro-

(1) Pour des détails historiques, v. Zamfiresco : *Les origines du droit privé roumain*, thèse Paris, 1923.

priétaire. La mise en possession était un acte public accompagné de diverses cérémonies.

Entre les particuliers, le transfert de la propriété foncière s'opérait, entre vifs, par des actes qui devaient être confirmés par le prince. Les documents n'étaient ni enregistrés ni numérotés; seul le cachet du prince suffisait pour donner à un tel acte de propriété la pleine foi. Quant au transfert de la propriété foncière par dispositions testamentaires, les enfants avaient droit à une partie de la succession des parents conformément encore aux règles du droit romain, sans distinction de sexe; mais, pour la validité du transfert, il devait être confirmé par le prince.

En cas de litige concernant une propriété foncière, lorsque les documents étaient insuffisants, on recourait à la preuve universellement admise à cette époque, celle par témoins. Aussi les procès fonciers étaient-ils tranchés au moyen d'enquêtes locales et d'interrogations des témoins. C'était toujours les délégués du prince, les boyards, les évêques et parfois même le métropolitain qui rassemblaient « les bons et honnêtes gens » de l'endroit, les questionnaient et, sur leurs indications, tranchaient le litige. Les documents nous apprennent que, lorsqu'on délimitait une terre, on fustigeait des enfants devant les bornes, pour qu'ils s'en souviennent (2).

Ainsi, nous voyons que, dans les Etats roumains,

(2) Document de 1742, fasc. XXVI, lettre 4, Fond religieux de Czernowitz (inédit).

la publicité des transferts de la propriété foncière n'était pas négligée. De plus, encore, l'aliénation d'un fonds, à n'importe qui, n'était pas permise au propriétaire.

En cas de vente celui-ci devait commencer par la proposer à ses parents les plus proches et, s'ils refusaient, aux propriétaires voisins. Seulement, si ceux-ci refusaient à leur tour, il était libre de vendre sa propriété à un étranger. C'était ce qu'on appelait, dans l'ancien droit roumain, le droit *de protimis* et qui constituait une forme indirecte de publicité des transferts de la propriété immobilière qui se trouve dans les anciennes législations roumaines.

Vers le milieu du xvii^e siècle, les premières législations écrites, notamment le Code de Basile Loupou (Moldavie) et celui de Mathieu Basarab (Valachie), ne contiennent pas de dispositions relatives à la publicité des transferts immobiliers.

Pendant l'époque phanariote (1711 à 1821), en 1776, le prince Ypsilanti publia, en grec, un code dans lequel on trouve des dispositions concernant l'ordre administratif et très peu de droit privé.

Une législation qui s'approche plus de l'esprit du peuple roumain fut le Recueil d'Andronaki Donici⁽³⁾ (Moldavie, déc. 1813). Ce recueil était un résumé méthodique de tout le droit en vigueur et eut un

(3) Son œuvre est intitulée : *Collection de lois impériales ou abrégé des lois les plus usitées, fait avec facilité pour être compris de tous.*

caractère officiel, ayant été imprimé avec l'autorisation du prince. Une large place y était laissée à la coutume nationale. Ces législations ne s'occupent pas de la publicité des droits réels.

Au commencement du xix^e siècle, les principautés roumaines furent dotées d'une législation moderne. Ce fut le Code de Scarlat Alexandre Calimach (publié en grec), en 1816 (Moldavie), il était beaucoup influencé par le Code civil autrichien.

A la même époque, Jon George Caragea fit élaborer, pour la Valachie, un code qui fut promulgué en 1818. Les deux codes ont connu aussi le transfert de la propriété immobilière ainsi que l'hypothèque et le privilège; les articles 584, 566, 1997 et 1800 du Code Calimach s'occupent de la publicité des droits réels immobiliers. Pour le transfert de la propriété foncière, on exigeait la mise en possession de l'acquéreur en présence de témoins (deux au moins) et la tradition des documents ou titres de propriété; pour la constitution de l'hypothèque, on n'exigeait que la remise des titres de propriété. Ainsi la personne en faveur de laquelle était constituée l'hypothèque, ayant dans ses mains les titres de propriété, était sûre qu'un tiers ne pourrait ni prendre une hypothèque ni acquérir l'immeuble hypothéqué sans son consentement.

Les mêmes dispositions se trouvaient dans le Code Caragea (III^e partie, chap. II). D'autre part, l'article 6 (chap. II) du Code exigeait, en dehors de la signature des parties contractantes, la légalisation de toute

convention par la justice ou par deux témoins. Ce texte était certainement applicable au transfert de la propriété et à la constitution de l'hypothèque, et, par conséquent, il était un moyen d'assurer, au moins indirectement, une petite publicité des droits réels immobiliers. Ce Code traite aussi des privilèges, qu'il appelle, en général, *promittis*.

SECTION II

PUBLICITÉ DES DROITS RÉELS D'APRÈS LE CODE CIVIL ROUMAIN DE 1864

Après l'union des principautés, une nouvelle législation s'imposait pour consolider ainsi l'union territoriale par l'unification du droit.

Par un décret du prince Couza, le Conseil d'Etat fut invité, en 1864, à confectionner un projet de code civil. On recommanda au Conseil d'Etat le projet de Code civil italien, devenu, sans modifications, le Code civil italien d'aujourd'hui. Cependant le Conseil a négligé presque complètement le projet italien et l'ancien droit roumain et il s'est borné à traduire presque entièrement le Code civil français.

Le Code civil français fut écarté seulement quant aux articles qui traitent des hypothèques et des privilèges. Sur cette question, le législateur roumain a subi à la fois l'influence du Code Napoléon, de la loi belge de 1831 et du projet du Code civil italien.

En ce qui concerne la publicité des droits réels

immobiliers, telle qu'elle est réglementée par le Code civil roumain, elle est incomplète. En effet, le Code civil roumain ne s'occupe que de la publicité des transferts des droits réels immobiliers entre vifs, laissant de côté les transmissions de ces droits *mortis causa* ainsi que les partages.

Nous allons examiner d'abord la publicité des transferts immobiliers à titre onéreux; puis celle des transferts à titre gratuit; puis nous nous occuperons de la publicité des charges réelles, et, enfin, de la transcription de la saisie immobilière.

§ 1. — Publicité des actes de transferts immobiliers à titre onéreux.

D'après le Code civil roumain sont soumis à la publicité (par transcription) tous les actes qui ont pour but le transfert de la propriété des biens qui peuvent être hypothéqués (art. 1801, fr. 2181); c'est la disposition générale. Elle comprend un grand nombre d'actes qui peuvent être classés dans six catégories (4).

1° Les actes énumérés par l'article 1295, 2^e al. (fr. 1583), et par l'article 722, 1^{er} al., du Code de procédure civile; cette catégorie embrasse, par conséquent, les actes translatifs de propriété immobilière par vente, par échange, société, etc.;

(4) V. Plastara : *Cours de droit civil roumain*, t. II, p. 452 et suiv.

2° Les renonciations ou cessions des droits réels immobiliers prévus par l'article 722, 2° al., du Code de procédure civile. En effet, la loi considère la renonciation comme un transfert déguisé et la soumet à la transcription (art. 1394, C. civ.);

3° Les actes par lesquels sont constitués l'anti-chrèse, les servitudes, l'usufruit, l'habitation, ainsi que les renonciations à ces droits; ils sont soumis à la transcription conformément aux dispositions de l'article 722, 3° et 4° al., du Code de procédure civile;

4° Les actes constatant un contrat de louage ou de fermage conclus pour plus de trois ans; les cessions de loyers et les quittances de réception des loyers pour deux ans à l'avance (art. 1394 C. civ.);

5° Les déclarations des époux, relativement à leurs patrimoines, en cas de divorce par consentement mutuel; cette catégorie comprend aussi bien les meubles que les immeubles (art. 285 C. civ., modifié par la loi du 15 mars 1906, et art. 722, 7° al., C. proc. civ.). Cette transcription est opérée d'office (sur l'ordre du procureur du Tribunal qui a prononcé le jugement de divorce);

6° Les ordonnances (jugements) d'adjudication, ainsi que les décisions d'expropriation immobilière pour cause d'utilité publique (art. 722, 6° et 8° al., du C. proc. civ.). Ce qu'il faut remarquer ici, c'est que le législateur roumain parle d'ordonnance d'adjudication, en général. Mais la loi française (de 1855) parle de la transcription de tout jugement d'adjudication autre que celui rendu sur licitation au profit d'un héritier ou copartageant (art. 1, 4°).

Il s'agit donc de savoir si cette question se présente d'une façon différente dans le droit civil roumain. Eh bien! non. Car la licitation au profit d'un cohéritier, ainsi que le partage, sont déclaratifs et non attributifs de propriété. Cette affirmation est basée sur l'article 786 du Code civil roumain, qui correspond à l'article 883 du Code civil français, et d'après lequel chaque héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.

Quant aux droits des créanciers d'un des cohéritiers, ils sont protégés par l'article 785 (fr. 882) du Code civil. En effet, d'après cet article, les créanciers des cohéritiers ont la faculté de former opposition au partage; cette opposition suffit pour que le partage ne puisse plus avoir lieu hors la présence et en fraude des créanciers.

Ce qu'il faut bien remarquer ici, c'est que cette solution ne concerne pas les partages d'ascendants qui sont assujettis à la formalité de la transcription conformément à l'article 795 (fr. 1076) du Code civil.

La transcription constitue pour l'acquéreur (à titre onéreux dans notre ordre d'idées) un moyen de consolidation de la propriété : le législateur n'impose pas à l'acquéreur l'obligation de transcrire ses droits; il ne prévoit aucun délai dans lequel la transcription devra être opérée. Mais il oblige, indirectement, l'acquéreur à transcrire ses droits, par le fait qu'il laisse aux tiers intéressés la possibilité d'invoquer

le défaut de transcription. En effet, les articles 1295 et 1802 du Code civil roumain parlent de tiers qui peuvent invoquer le défaut de transcription : l'article 1802 parle de tiers, en général, tandis que l'article 1295 ne s'occupe que de tiers qui ont des droits réels sur l'immeuble et auxquels on ne peut pas opposer les actes d'aliénation non transcrits. Mais, malgré la rédaction plus large de l'article 1802, on ne peut pas contester que seuls les tiers qui ont sur l'immeuble des droits réels conservés conformément à la loi peuvent se prévaloir du défaut de transcription.

La question devient d'autant plus claire que l'article 723 du Code de procédure civile dispose : jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes mentionnés dans l'article précédent ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble. Or, nous avons déjà vu quels sont les actes mentionnés dans l'article 722 du Code de procédure civile.

§ 2. — La publicité des transferts immobiliers à titre gratuit.

Quant aux donations, le Code civil roumain (art. 818 et 819) reproduit les articles 939 à 944 du Code civil français. Le législateur considère la donation comme un acte dangereux qui doit être réglementé d'une façon plus sévère. Ainsi, il soumet d'abord la

constitution des donations à des formalités d'authenticité de l'acte (art. 813, fr. 931), puis il ordonne la transcription de l'acte de donation.

Lorsqu'il s'agit d'une donation de biens susceptibles d'hypothèque, le législateur ordonne la transcription : de l'acte de donation, de l'acte d'acceptation ainsi que celle de la notification de cette acceptation (art. 18, fr. 939).

En ce qui concerne les effets de la transcription des donations, il y a une grande différence entre les transferts immobiliers à titre onéreux et les donations : en principe, le transfert de propriété à titre onéreux est opposable à tout le monde, même avant la transcription, et il n'y a qu'un nombre restreint de tiers qui peuvent invoquer le défaut de transcription (art. 195 et 1802). Il en est autrement en matière de donations : ici, le transfert de la propriété n'existe pas, en principe, avant la transcription, dit M. Plastara ⁽⁵⁾, et le défaut de transcription, peut être invoqué par tout tiers qui a intérêt à ce que la donation soit déclarée nulle, ainsi que par les créanciers chirographaires, les légataires particuliers. Ne peuvent invoquer le défaut de transcription :

1° le donateur; 2° les héritiers universels du donateur; 3° les personnes tenues de l'inscription ou leur représentant.

(5) *Op. cit.*, p. 453, t. II.

§ 3. — Publicité des privilèges et des hypothèques.

Les privilèges ainsi que les hypothèques sont soumis à l'inscription sur les registres spéciaux conformément aux articles 1738 (fr. 2106) et 1740 (fr. 2108) du Code civil et article 725 du Code de procédure civile; sont dispensés d'inscription les privilèges prévus par l'article 1729 (fr. 2107), conformément aux dispositions du Code civil, art. 1739.

En ce qui concerne les hypothèques, le Code civil roumain les a simplifiées; il n'en connaît que deux catégories : *a*) les hypothèques légales, art. 1753 (fr. 2121), et *b*) les hypothèques conventionnelles, art. 1748 (fr. 2116). Il a ensuite soumis toutes les hypothèques au régime de la publicité. Le droit roumain actuel ne connaît donc pas l'hypothèque tacite qui existait dans les législations de Caragea et de Calimach. Le Règlement organique⁽⁶⁾ avait introduit pour la première fois la publicité, mais seulement pour les hypothèques conventionnelles et celle de la femme mariée sur le bien du mari.

Une grande lacune de la législation roumaine consiste dans l'absence de l'hypothèque judiciaire.

(6) Le Règlement organique est l'œuvre du protectorat de la Russie sur les Principautés roumaines. Le Code fut mis en vigueur en 1831. Contenant des dispositions constitutionnelles, administratives et civiles, il a tenu lieu de Constitution des Principautés jusqu'en 1848.

§ 4. — Publicité de la saisie immobilière.

Par la saisie immobilière et la vente aux enchères publiques on arrive aussi à un transfert immobilier; mais c'est le jugement d'adjudication (et sa transcription) qui le rend définitif et opposable à tout le monde. La transcription du commandement n'est qu'une mesure de précaution prise par le législateur pour prévenir les intéressés. C'est pour cela que nous avons mis cette question en dehors du paragraphe premier où nous avons traité les transferts de propriété immobilière entre vifs et à titre onéreux. Le législateur lui-même a voulu traiter cette question séparément.

En effet, l'article 722 du Code de procédure civile ordonne la tenue d'un registre spécial pour la transcription de commandements en cas de saisie immobilière. Les formalités de la transcription sont réglementées par l'article 497 du Code de procédure civile, qui ordonne la transcription du commandement, en extrait immédiatement après sa notification; la notification est faite par l'huissier.

Quant aux effets de la transcription du commandement, l'article 514 du Code de procédure civile dispose : Toute aliénation de l'immeuble saisi sera nulle de plein droit si elle a été faite par le débiteur après la transcription du commandement. La vente ne peut être valable qu'avec le consentement du créancier saisissant; les partages, louage, etc., faits

après la transcription du commandement, seront annulés à la demande du créancier saisissant, conformément aux articles 515 et 516 du Code de procédure civile.

Mais si l'aliénation faite avant la transcription du commandement est transcrite postérieurement? La loi ne contient aucune disposition concernant cette question, tandis que les auteurs et la jurisprudence donnent des solutions différentes, suivant qu'il s'agit d'un créancier hypothécaire ou d'un créancier chirographaire. Dans le premier cas, ils sont d'avis que la vente doit rester valable; dans le second cas, qu'elle doit être annulée. Nous ne voyons pas la raison pour laquelle on devrait sacrifier les intérêts d'un créancier et protéger ceux de l'autre.

La meilleure solution serait de s'orienter d'après l'article 516 du Code de procédure civile (qui ne s'occupe pas de la vente, mais seulement des contrats de louage et de fermage); cet article dispose, dans son deuxième alinéa : les contrats de louage ou de fermage faits avant la transcription du commandement ne pourront être annulés que dans les cas où ils ont été faits en fraude des créanciers. Cet article ne fait donc aucune distinction ni entre le caractère des créances (hypothécaires ou chirographaires), ni entre les contrats transcrits avant ou postérieurement à la transcription du commandement; mais il contient une disposition équitable qu'on pourrait appliquer, par analogie, aux aliénations faites avant la transcription du commandement mais transcrites postérieurement.

La réglementation concernant la publicité des droits réels immobiliers se trouve, en dehors des articles du Code civil que nous venons d'examiner, dans les articles 722 à 728 du Code de procédure civile (du 15 mars 1900).

§ 5. — Organisation de la publicité.

En ce qui concerne l'organisation de la publicité des droits réels immobiliers, elle est restée jusqu'à aujourd'hui telle qu'elle fut réglementée par le Code civil en 1864.

Dans la législation roumaine, la publicité des droits réels immobiliers est mise en œuvre par deux catégories de registres : registres de transcriptions et registres d'inscriptions.

Dans le régime roumain, ainsi que dans le système de publicité français, les registres sur lesquels sont inscrits les droits réels immobiliers sont tenus par nom des propriétaires. Par conséquent, pour connaître les charges d'un immeuble, il faut connaître les noms des propriétaires successifs, et cela pendant trente ans ou même plus, c'est-à-dire pendant le temps nécessaire à l'usucapion. Ainsi, le seul et sûr moyen d'acquérir la propriété immobilière reste toujours la prescription.

Les registres sont, en principe, publics; chaque intéressé peut demander et obtenir un certificat constatant l'inscription ou une copie de l'acte transcrit.

C'est le greffier du tribunal départemental qui est chargé de la tenue des registres (art. 1816 C. civ.). Pour assurer la bonne tenue des registres, le Code civil prévoit des peines (amende et destitution) graves contre les greffiers qui auraient négligé d'inscrire ou de transcrire les actes reçus au greffe et qui touchent aux droits réels immobiliers (art. 1822 et 1823 C. civ.).

En ce qui concerne la responsabilité des greffiers pour les dommages causés aux parties par leur négligence elle nous semble excessive et peu satisfaisante. En effet, l'article 1817 du Code civil dispose que les greffiers sont responsables de tout préjudice résultant : a) de l'omission sur leurs registres des transcriptions d'actes de mutation de propriété et des inscriptions requises dans les bureaux du tribunal; b) du défaut de mention dans leurs certificats d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes, qui ne pourraient leur être imputées. De même, ils sont responsables pour les dommages causés par le refus d'une inscription ou de délivrance d'un certificat requis par une des parties intéressées (art. 1819 C. civ.).

Etant donnée, en général, la situation matérielle d'un greffier de Tribunal, et comme aucun principe de responsabilité de l'Etat n'est consacré par la loi, les parties qui ont souffert un préjudice n'arrivent ainsi jamais à être complètement dédommagées.

Quant au principe de la légalité, il laisse beaucoup

à désirer. D'après les dispositions du Code civil que nous venons d'examiner, les greffiers n'ont aucune compétence pour examiner la validité des actes qui leur sont présentés; ils n'ont qu'à les enregistrer (art. 1820) et à faire ensuite la transcription ou l'inscription, suivant le cas.

Pour éviter les fraudes et les résultats désastreux de cette pratique, le législateur roumain a pris certaines mesures; ainsi, les registres des transcriptions ne peuvent admettre que des actes authentiques ou légalisés (7).

Les dispositions du Code civil étant insuffisantes et l'institution du notariat étant inconnue dans l'ancien royaume de Roumanie, les lacunes furent comblées par une nouvelle loi; c'est la loi du 1^{er} septembre 1886 (modifiée en 1887 et 1904) sur les actes authentiques. L'article 2 de cette loi prévoit d'une façon générale que c'est le tribunal du département qui est compétent pour authentifier tous les actes, et de toute nature, intervenus entre les personnes qui ont leur domicile dans la circonscription du Tribunal; les conventions translatives de propriété et constituant des droits réels sur les immeubles y sont comprises. Mais l'article 5 de cette loi donne une précision en disposant que c'est seulement le tribunal qui peut authentifier les actes translatifs de propriété

(7) Dans le droit roumain, on parle d'un acte authentique lorsque le fonctionnaire public (juge, chef de Police) certifie le contenu de l'acte, et d'un acte légalisé lorsqu'il ne certifie que la véracité des signatures.

immobilière ou constitutifs des droits réels sur les immeubles.

Pour remplacer l'institution du notariat qui est extrêmement nécessaire à la vie juridique, une section de notariat est instituée auprès de chaque tribunal départemental; cette section est présidée par un juge délégué du même tribunal.

Tel est, dans ses lignes générales, le régime de publicité des droits réels immobiliers dans l'ancien royaume de Roumanie. Nous avons insisté surtout sur les différences qui existent entre ce régime et le système français, laissant de côté les dispositions générales qui sont les mêmes dans les deux systèmes.

Enfin, nous avons essayé de montrer les principales lacunes qui existent dans le système de publicité appliqué actuellement en Roumanie et nous espérons que, dans la prochaine unification du droit roumain, ces lacunes vont disparaître.

CHAPITRE II

LE REGIME DE PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS DANS LES PROVINCES

SECTION PREMIERE

LA BESSARABIE

La partie de l'est de l'ancienne Moldavie, située entre le Pruth et le Dniester, est la seule province roumaine qui a gardé jusqu'à nos jours quelques normes de droit coutumier. Devenue province de l'empire russe (1811), elle n'a pas cessé de rester fidèle au droit roumain. Par les décrets du 2 février 1813 et du 2 avril 1818 l'empereur russe Alexandre I^{er} a maintenu l'application de l'ancien droit de la Moldavie, dans cette province, droit codifié par A. Donici. Cette législation a été la seule source de droit en Bessarabie, en matière civile, pendant un demi-siècle. Mais, à partir de la seconde moitié du xix^e siècle, la Bessarabie a subi l'influence du droit russe. Le Code de procédure civile russe et la loi sur le notariat (1866) ont sensiblement modifié l'ancienne situation; la loi moldave ne resta en vigueur qu'en matière de successions.

Désormais, ce fut dans le bureau du notaire d'arrondissement que s'opérèrent tout changement de propriété et toute acquisition des droits réels immobiliers, aussi bien pour les donations que pour les actes à titres onéreux. D'après cette législation russe, le nouveau possesseur devait présenter son titre d'acquisition au notaire en chef de l'arrondissement où l'immeuble était situé. Le notaire vérifiait le droit de propriété du cédant, s'assurait que les parties étaient capables et que l'immeuble était aliénable, puis il autorisait l'envoi en possession de l'acquéreur. La mise en possession était faite par l'huissier du tribunal, en présence des propriétaires voisins et du maire du village; un procès-verbal était rédigé et signé ensuite par les témoins. Il était remis au notaire en chef qui inscrivait la date sur son registre. Le transfert et l'acquisition du droit de propriété dépendaient de cette inscription.

C'était, par conséquent, un véritable livre foncier qui se trouvait dans chaque bureau des notaires d'arrondissement. On y inscrivait, en outre des actes de transfert, les contrats hypothécaires qui étaient, de même, rédigés dans les bureaux des notaires. L'immeuble grevé d'une hypothèque ne pouvait pas être hypothéqué une deuxième fois.

Les notaires en chef de l'arrondissement étaient des officiers publics; ils connaissaient chaque changement de droits réels dans leur circonscription. Leurs registres ont encore aujourd'hui une grande importance; c'est la seule source d'informations en matière de propriété foncière.

Voilà pourquoi le maintien des bureaux de notariat en Bessarabie a été considéré par le législateur roumain comme étant une nécessité de la vie juridique de cette province.

Depuis le 1^{er} juin 1928, le Code civil roumain est en vigueur en Bessarabie avec toutes ses conséquences; de même le Code de procédure civile et la loi sur les actes authentiques. Cependant, les notaires ont gardé leurs droits; ils peuvent dresser des actes de transfert des droits réels immobiliers et les authentifier. Mais ce n'est plus le notaire qui garde les titres des droits immobiliers, ils doivent être transcrits au greffe du tribunal pour produire leurs effets à l'égard des tiers.

Les actes qui doivent être authentiqués par le tribunal du département doivent être rédigés par un notaire ou un avocat. Dans les arrondissements où il n'y a pas de notaires ni d'avocats exerçant leur profession, les actes authentiques sont rédigés par le greffier du tribunal de district (*judecatorie*) sous la surveillance du juge.

Telles sont les dispositions légales, en Bessarabie, après la date du 1^{er} juin 1928, en ce qui concerne notre sujet; en pratique, la population garde toujours sa confiance dans les notaires et c'est dans leurs bureaux qu'on rédige la grande majorité des actes concernant les droits réels immobiliers.

C'est vraiment une atteinte qu'on a apportée à la publicité des droits réels immobiliers par l'introduction du Code roumain : le principe de la légalité

(exercé auparavant par les notaires) a été abandonné. Cependant, nous ne voyons dans cette introduction qu'une mesure provisoire; ce sera la tâche de l'unification du droit de combler les lacunes existantes.

SECTION II

LA BUKOVINE

Occupée par l'armée autrichienne (1775) et annexée à l'empire d'Autriche-Hongrie (1777), la Bukovine a été soumise aux lois autrichiennes qui s'y trouvent encore en vigueur. Le système de publicité qui est appliqué en Bukovine est celui de la publicité réelle basée sur les livres fonciers.

Ce fut pendant le grand mouvement législatif que la Bukovine fut annexée à l'Autriche, et par conséquent elle a subi toutes les étapes de la législation autrichienne en matière foncière. L'institution des registres publics qui étaient en vigueur dans certains pays de l'Autriche depuis le ^{xiii}^e siècle, devint, au ^{xviii}^e siècle, l'institution générale du régime foncier autrichien. Les *Landtafeln* ou *Tabulae terrae* jouaient à cette époque un rôle important dans les transferts de la propriété foncière.

§ 1. — Les *Landtafeln* ou *Tabulae terrae*.

Les *Landtafeln* étaient des registres publics qui servaient à l'enregistrement de tous les actes juridiques ayant trait à des immeubles. Cette institution

existe depuis le ^{xiii}^e siècle, et c'est surtout en Bohême et Moravie qu'elle s'est développée; elle existait à Prague en 1233; mais certains documents des ^{xiii}^e et ^{xiv}^e siècles en parlent comme d'un usage consacré de temps immémorial par la coutume.

Sous le règne d'Ottokar II (1253 à 1278), les *Landtafeln* devinrent les registres fonciers de tous les domaines libres. Mais ce fut, enfin, par la « *Majestas Carolina* » ⁽¹⁾ (1348 à 1355) que cette institution fut organisée sur une base plus solide. D'après l'article 74 de cette codification, les *tabulae* devinrent le moyen de preuve le plus écrasant; en effet, cet article dispose (*in fine*) : « Item notandum, quod *tabulae* in omnibus causis loco testium productuntur et eisdem productis omnino statur. »

Trois années plus tard, c'est-à-dire en 1358, une instruction (de Charles II) donnée en cette matière parle même de la nullité de tout acte ayant trait à des immeubles, qui ne sera pas inscrit sur le registre (*tabulae*); en voici le texte : « Decrevimus... irritas et inanes omnes et singulas quorumcumque castro-
rum, praediorum, bonorum, villarum,... donaciones, permutationes, resignationes; cessiones, vendiciones, colligiones et alienaciones... divisiones et uniones... sub quacunque etiam verborum forma aut colores. »

Après un délai de trois ans et dix-huit semaines

(1) Essai de codification du droit coutumier en Bohême de 1348 à 1355; sa promulgation a été empêchée par la noblesse.

les droits réels inscrits sur les Landtafeln étaient acquis irrévocablement et à l'abri de toute discussion. Une formalité de cette importance ne pouvant être entourée de trop de garanties, l'inscription n'était opérée qu'après comparution des parties, au début devant l'Assemblée du pays, plus tard devant le magistrat *notarius tabularum*, et justification, par l'aliénateur, de son droit de disposition.

C'est au commencement du xvii^e siècle (1627 en Bohême, 1628 en Moravie) qu'on admit pour la première fois l'inscription sur les registres (*tabulae*), basée sur des actes authentiques, sans exiger la présence des parties contractantes.

Les Landtafeln faisaient partie des archives des tribunaux, à côté des registres de citations et des registres de sentences. Mais elles ne comprenaient pas seulement des inscriptions portant sur des droits privés, mais aussi des lettres royales (Majestätsbriefe) et des privilèges de la noblesse. C'est en 1795 que les Landtafeln furent séparées d'autres registres, et désormais on n'y inscrivit que des droits portant sur des immeubles. Ainsi, les *tabulae* devinrent de véritables livres fonciers avec toutes les conséquences du livre foncier moderne, excepté la spécialité; ce qui est inscrit sur ce registre est présumé vrai (2).

C'est vers le milieu du xviii^e siècle qu'on trouve pour la première fois la prénotation, d'abord pour les hypothèques, puis pour les autres droits réels.

(2) La falsification (des *tabulæ*) était punie à mort.

Une innovation fut apportée au système des Landtafeln par l'introduction de l'Hauptbuch (par les lettres patentes du 22 avril 1794) à feuillet réel ⁽³⁾, car, avant cette date, les inscriptions s'opéraient l'une après l'autre dans l'ordre chronologique, sans tenir compte de nom de propriétaire ou de domaine.

Par les lettres patentes (Landtafeln-Patent) du 27 septembre 1790, le système des *tabulae* fut introduit dans la Bukovine; mais le décret du 27 janvier 1791 les limitait aux biens nobles. Par une ordonnance du 2 février 1804, ce système fut généralisé pour toutes les catégories de biens; ainsi, à la date de la mise en vigueur du Code civil autrichien (1^{er} janv. 1812), le système des registres fonciers (*tabulae*) était déjà appliqué en Bukovine comme dans la plupart des pays autrichiens.

§ 2. — Les livres fonciers.

Quant aux livres fonciers, c'est dans la seconde moitié du xix^e siècle qu'ils furent introduits dans l'empire d'Autriche-Hongrie, remplaçant ainsi les *tabulae*. Une loi générale, qui devait s'appliquer à tous les pays représentés au Reichstag autrichien, fut votée par la Chambre des députés le 28 juin 1871 et par celle des seigneurs le 5 juillet 1871 pour entrer en vigueur le 15 février 1872 ⁽⁴⁾. Cette loi posait les

(3) Les systèmes des Landtafeln, d'abord localisé en Bohême, fut introduit au xviii^e siècle dans tous les pays de l'Autriche.

(4) Un projet de loi pour l'organisation des livres fonciers fut

principes généraux pour l'introduction et la tenue des livres fonciers sans entrer dans les détails de l'organisation des registres.

Ce fut enfin la loi locale (Landgesetz) du 8 mars 1873 qui organisa le nouveau registre foncier d'après le système des feuillets réels et qui donna en même temps des détails sur l'application du livre foncier en Bukovine. Ainsi le système actuel était introduit; la loi du 23 mai 1883 ordonna l'inscription des transmissions immobilières *mortis causa* et la coordination du cadastre avec le livre foncier; la loi du 11 décembre 1906 ordonna une révision et réfection des inscriptions sur les registres fonciers pendant les dernières trente années. Enfin, la dernière novelle (Teilnovelle) du Code civil autrichien (1916) s'occupa du dépôt des actes à l'office du livre foncier dans les arrondissements où les registres ont été détruits pendant la guerre.

Toutes ces lois sont encore en vigueur en Bukovine.

SECTION III

LA TRANSYLVANIE

Dominée depuis des siècles par les Hongrois, la Transylvanie a été soumise tant aux lois hongroises qu'aux lois autrichiennes. Influencée par les coutu-

rédigé, en Autriche, en 1817, mais il n'arriva jamais à être voté. V. Randa, *Das Eigenthumsrecht nach oesterreichischem Rechte*, Leipzig, 1893; Weiss (E.), *Zur Geschichte des Realfoliums und des Hauptbuchsystems in Oesterreich*, dans le *Centenaire du Code civil autrichien*, p. 509 et suiv.

mes féodales, ce pays s'est montré hostile à toute réforme.

Les livres fonciers ont été introduits en Transylvanie sous l'influence du droit germanique, pendant la dictature autrichienne, par les ordonnances des 1^{er} mars 1850, 18 avril 1853, 26 juin et 15 décembre 1855 (3).

Ces textes ont été quelque peu modifiés par l'ordonnance du 5 février 1870, les lois de 1886, 1889, 1891 et 1912. Après la réintroduction de la domination hongroise, en 1861, la plupart des lois promulguées depuis 1850 furent abrogées par les Hongrois; cependant, les lois concernant l'institution des livres fonciers furent maintenues jusqu'à nos jours.

Comme l'institution des livres fonciers ne représente pas de particularités remarquables qui mériteraient d'être étudiées séparément, suivant qu'il s'agit de la Bukovine ou de la Transylvanie, nous allons examiner, dans les sections suivantes, les livres fonciers de ces deux provinces, en signalant toutefois les différences qui se rencontrent.

SECTION IV

L'ORGANISATION INTERNE DES LIVRES FONCIERS

Le registre foncier se compose du livre principal (Hauptbuch) et du recueil des titres (Urkundensammlung).

(3) L'ordonnance de 1794 (Landtafeln-Patent) n'a pas produit ses effets en Hongrie.

I. — Le livre principal.

Il se compose de fascicules (Grundbuchseinlagen) qui portent le numéro d'ordre de la circonscription cadastrale (Katastralgemeinde). Chaque fascicule a trois feuillets dont chacun forme une section séparée: la première section est consacrée à la description de l'état matériel de l'immeuble (Gutsbestand), c'est le feuillet de la possession ou le feuillet A; la seconde section, appelée feuillet de la propriété (Eigentumsblatt), contient la liste des propriétaires successifs de l'immeuble et l'indication des titres d'acquisition, c'est le feuillet B.; la troisième section, ou le feuillet des charges, est réservée à l'inscription des hypothèques, de l'usufruit, des servitudes et d'autres charges qui grèvent l'immeuble, c'est le feuillet C. Chaque fascicule représente l'unité foncière, c'est-à-dire la totalité des biens immobiliers qui forment un bien-fonds (Grundbuchskörper) appartenant à un propriétaire.

§ 1. — Le feuillet A.

Conformément aux paragraphes 14, 29, 30 et 35 de l'instruction pour l'établissement des livres fonciers du 23 mars 1883, le feuillet A doit être toujours en concordance avec le registre des parcelles, le cadastre et le plan cadastral; il doit ensuite comprendre : 1° un numéro de série; 2° le numéro cadastral de chaque parcelle séparée; 3° la désignation de chaque parcelle

d'après la terminologie prévue par la loi, ainsi que la situation géographique ⁽⁶⁾ (lieudit, numéro de la maison, genre de culture : jardin, vigne, etc.); 4° la superficie de chaque parcelle et le montant du revenu cadastral de l'immeuble. Ces dernières mentions n'existent que dans les livres fonciers de la Transylvanie. D'ailleurs nous estimons que l'indication de la superficie n'a pas une grande importance, d'autant plus que les changements survenus ne sont pas toujours indiqués dans la rubrique de superficie et par conséquent le livre foncier ne répond pas de l'exactitude de ces indications.

En ce qui concerne le revenu cadastral, il varie aussi; c'est pour cela que la plupart des pays de l'Autriche-Hongrie ont refusé, avec raison, cette inscription dans le livre foncier. Ces indications, ainsi que les transformations incessantes des parcelles, ne peuvent que rendre l'appareil foncier plus lourd.

On inscrit encore sur le feuillet A les droits d'exploiter une industrie « radizirte Gewerbe » ⁽⁷⁾, par exemple : une fabrique (brasserie); l'inscription du droit de propriété de l'installation ne suffit pas; il faut aussi inscrire le droit d'exploitation. Cette inscription se fait tout de suite au-dessous de l'immeuble auquel elle appartient, sous un numéro séparé, notant sa position sur le feuille B où doit être passée la décision en vertu de laquelle l'inscription a été ordonnée.

(6) En Transylvanie on indique encore la qualité juridique de chaque immeuble, ainsi : bien urbain, bien nobiliaire.

(7) Randa, *op. cit.*, p. 491.

Pour l'indication ultérieure d'un édifice on fait une requête écrite à laquelle on doit annexer un certificat de l'autorité administrative et une esquisse de la parcelle sur laquelle a été construit l'édifice. Chaque changement de terrain doit être annoncé à l'office des livres fonciers par une requête à laquelle on doit annexer une esquisse faite par un géomètre breveté.

Le feuillet A doit comprendre deux divisions :

a) Dans la première on inscrit en haut et à gauche le numéro de série du fascicule, tandis qu'à droite on inscrit le nom de la commune cadastrale; la description matérielle de l'immeuble suit au milieu;

b) Dans la seconde division on inscrit les accroissements (Zuschreibungen) et diminutions (Abschreibungen) survenues depuis l'inscription originaire du bien-fonds et la date de chaque changement.

Enfin, le feuillet A peut avoir encore une rubrique d'observations où l'on inscrit les servitudes foncières prédiales.

§ 2. — Le feuillet B.

C'est le feuillet de propriété; il comprend toutes les inscriptions concernant la personne du propriétaire ainsi que les titres, la date de l'inscription et les restrictions aux droits de propriété; ce feuillet a trois rubriques :

1° La première contient le numéro de série sous lequel ont été opérées les inscriptions de la deuxième rubrique;

2° La deuxième rubrique contient : a) la date de la présentation de la requête d'inscription; b) les noms et prénoms des propriétaires successifs; c) le titre du droit de propriété et la date à laquelle il a été rédigé; d) les conditions ou restrictions concernant la capacité de la personne du propriétaire (minorité, interdiction, faillite, etc.); e) les restrictions du droit de propriété, comme l'inaliénabilité temporaire, le droit de préemption, etc.;

3° La troisième rubrique est réservée aux observations.

En cas de copropriété, le livre foncier indique par rapport numérique la part de chaque copropriétaire; si la part idéale n'est pas indiquée dans le livre, la loi présume que les parts des copropriétaires sont égales.

La loi du 23 mai 1883 oblige chaque propriétaire à informer le tribunal de district ⁽⁸⁾ (Bezirksgericht) de tout changement produit dans son bien-fonds; de même, la loi oblige chaque propriétaire à inscrire son immeuble sur le livre foncier.

C'est le tribunal de district de l'immeuble qui a compétence pour tous les procès touchant le droit de propriété de cet immeuble (si sa valeur ne dépasse pas 50.000 lei).

(8) L'organisation des instances judiciaires roumaines est différente de l'organisation française : le juge de paix n'existe pas en Roumanie. Le tribunal de première instance, appelé « judecătorie de ocol » dans l'ancien royaume, et « Bezirksgericht » dans les anciennes provinces autrichiennes, a une compétence limitée (en matière civile) au-dessous de 50.000 lei, en première instance, et de 3.000 lei, en première et dernière instance. Pour les procès qui dépassent cette valeur, c'est le tribunal départemental qui est compétent.

§ 3. — Le feuillet C.

Le feuillet des charges comprend toutes les charges réelles qui grèvent l'immeuble. Il a quatre rubriques: a) la première sert à l'inscription du numéro de série; b) la seconde indique l'inscription de la charge, le titre sur lequel elle s'appuie, ainsi que la date de la présentation de la requête; c) la troisième rubrique comprend le montant de la créance; d) enfin, la dernière rubrique est réservée aux observations.

Conformément au paragraphe 9 de la loi sur les livres fonciers (1883), on doit inscrire sur le feuillet C toutes les charges réelles qui grèvent le bien-fonds; par conséquent on doit y inscrire : l'hypothèque, les servitudes, excepté celles prévues au feuillet A; l'usufruit, les cessions d'antériorité, etc.

En principe les immeubles ne peuvent être grevés que des charges inscrites aux livres fonciers.

Dans la législation autrichienne, en Bukovine et en Transylvanie nous trouvons une exception à cette règle; ce sont les hypothèques occultes.

Cette exception comprend :

- a) Certains impôts fonciers ou contributions;
- b) Certaines taxes de succession (inventaire), de mutation et de timbre.

Si ces prétentions occultes de l'Etat ou de la commune ne remontent pas à plus de trois années pour l'Etat ou de deux années pour la commune, elles prennent toutes les prétentions inscrites conformément

aux règles du droit commun. Il en était de même en Transylvanie pour certains droits féodaux ⁽⁹⁾; mais la nouvelle constitution roumaine de 1923 les a abrogés (art. 10).

En pratique ces cas sont assez rares et les sommes sont trop petites pour que ces hypothèques occultes puissent causer de grands préjudices aux tiers acquéreurs de l'immeuble.

II. — *Le registre des titres.*

Il existe en Bukovine depuis 1794, c'est-à-dire depuis l'introduction de l'Hauptbuch; en Transylvanie il a été introduit par l'ordonnance du 16 mars 1850.

Les titres originaux qui servent de base pour toutes les inscriptions aux livres fonciers sont restitués aux parties après l'inscription. Mais des expéditions de ces titres sont retenues par l'office des livres fonciers; ces actes forment ainsi le recueil ou Registre des titres (Urkundensammlung). Les expéditions sont numérotées et enregistrées dans un registre spécial, c'est l'Urkundenbuch. Tels sont les principaux registres à côté de l'Hauptbuch.

Pour faciliter les recherches on a introduit encore pour chaque circonscription cadastrale :

a) Un registre (index) qui comprend, dans l'ordre alphabétique, les noms des propriétaires avec l'indica-

(9) V. Benedek : *Le régime foncier de la Transylvanie*, thèse Paris 1930, p. 38.

tion des numéros des fascicules du livre foncier; b) un registre des parcelles qui comprend, dans une première partie, les numéros des parcelles et, dans une deuxième, les noms des propriétaires.

Ainsi l'intéressé, dès lors qu'il connaît soit le nom du propriétaire, soit le numéro de la parcelle ou celui du bien-fonds, pourra trouver très facilement les informations nécessaires.

SECTION V

RÔLE DU CADASTRE

D'une manière générale, on entend par cadastre l'ensemble des opérations ayant pour but de déterminer l'étendue superficielle et la valeur des propriétés immobilières ⁽¹⁰⁾. Il constitue la base des livres fonciers; la loi du 23 mai 1883 dispose, en effet, que les plans cadastraux (Katastralmappen) font partie intégrante des livres fonciers. Mais ce n'est pas seulement cette loi qui ordonne l'organisation du cadastre; il existait déjà dans les pays de l'Autriche depuis longtemps. Certains domaines et surtout les grandes propriétés féodales possédaient depuis des siècles le plan de leurs terres.

Ce fut l'empereur Joseph II qui ordonna, en 1785, pour la première fois, la confection d'un cadastre général pour les domaines nobles (ständische Güter)

(10) Léon Say : *Dictionnaire économique*, vol. I, C.

afin que les impôts puissent être mieux répartis. Les terres furent alors mesurées par des gens de la campagne sous la surveillance des autorités, sans aucun moyen technique; ce cadastre était assez défectueux.

Après la promulgation du Code civil autrichien, l'empereur ordonna, par une lettre patente du 23 décembre 1817, la réfection générale du cadastre qui devait comprendre toutes les terres sans distinction. Il a fallu travailler plus d'un demi-siècle pour que cette œuvre soit achevée.

En Bukovine et en Transylvanie le cadastre fut réorganisé vers le commencement de la seconde moitié du xix^e siècle. Le cadastre est organisé par circonscription (Katastralgemeinde); les plans cadastraux des communes sont centralisés dans le chef-lieu du district judiciaire qui correspond avec l'arrondissement cadastral; c'est l'organisation des livres fonciers qui le demande. L'office cadastral se trouve d'habitude dans le même édifice que le siège du tribunal de district et de l'office des livres fonciers; ainsi la collaboration du cadastre avec les livres fonciers est beaucoup facilitée.

Chaque intéressé peut consulter les plans cadastraux et même demander et recevoir des esquisses; les esquisses qui servent à l'appui d'une requête d'intabulation doivent être exécutées par un géomètre breveté. Un registre des parcelles facilite les recherches.

C'est au cadastre qu'il appartient de déterminer physiquement la propriété. A ce point de vue il est

très vrai de dire que le cadastre constitue la base du livre foncier. Les deux documents se complètent l'un par l'autre; ils tendent vers le même but, bien que par des voies différentes : le livre foncier consacre le droit du propriétaire inscrit et garantit la sécurité des tiers; le cadastre fixe irrévocablement la contenance, les limites et la situation de l'immeuble immatriculé.

Cependant la tenue du cadastre présente des difficultés : la transformation incessante des parcelles du sol rend les opérations cadastrales presque impossibles. La confection du cadastre est une œuvre énorme, très coûteuse et de longue haleine.

En Bukovine comme en Transylvanie les plans cadastraux se sont modifiés pendant le dernier demi-siècle. La propriété paysanne est tellement morcelée que depuis une vingtaine d'années les plans cadastraux se sont presque fixés : chaque petit propriétaire possédant plusieurs parcelles, un morcellement plus prononcé n'est pas à craindre. Le paysan s'aperçoit même que la terre est trop morcelée; il cherche à acquérir par achat ou par échange les parcelles voisines pour augmenter son lopin de terre.

La transformation du cadastre s'est produite lentement surtout pendant les trois ou quatre premières dizaines d'années après sa confection. C'est pourquoi l'on pouvait soutenir que le cadastre de ces pays correspondait encore à son rôle de collaborateur du livre foncier.

Mais la réforme agraire (1919 à 1923) a encore

aggravé la situation; elle a morcelé les derniers grands domaines; ce qui nécessite une nouvelle transformation des plans cadastraux.

SECTION VI

L'AUTORITÉ CHARGÉE DE LA TENUE DES LIVRES FONCIERS

La tenue des livres fonciers appartient aux tribunaux de district (Bezirksgericht).

En Bukovine la compétence en matière foncière appartient également aux tribunaux de district, conformément aux paragraphes 49, 66 et 90 de la norme juridictionnelle du 20 novembre 1882; en Transylvanie cette compétence appartient aussi aux tribunaux de district, conformément au paragraphe 11 de la loi LIV de 1912; en principe ⁽¹⁴⁾, c'est la juridiction qui est compétente *ratione materiae*.

Quant à la compétence *ratione loci*, elle est déterminée par la situation matérielle de l'immeuble. Par conséquent le juge compétent est le juge du tribunal de district dans la circonscription duquel est situé l'immeuble inscrit en question.

Tous les procès concernant les livres fonciers appartiennent à ces tribunaux, en première instance.

(14) La loi du 15 mai 1923 (sur l'unification de certaines normes de procédure civile et commerciale) limite la compétence de ces tribunaux au-dessous de 50.000 lei; mais en matière foncière ils restent toujours compétents si les parties n'indiquent pas la valeur de la chose en litige.

Le jugement de première instance est susceptible d'appel. Si la juridiction du deuxième degré confirme la solution donnée en première instance, aucune voie ordinaire de recours n'est plus possible; si la deuxième instance a changé le jugement attaqué, le recours en cassation est possible.

Auprès de chaque tribunal de district se trouve un office des livres fonciers (Grundbuchsamt); cet office constitue une section du tribunal de district.

C'est le directeur de l'office (Grundbuchsführer) qui est chargé de la tenue matérielle de ces registres. Il ne peut opérer aucune inscription que sur l'ordre écrit du juge de cette section.

Lorsque le directeur de l'office foncier reçoit une demande d'inscription, il doit opérer immédiatement une notation marginale sur le fascicule en question.

La loi du 12 juillet 1872 (concernant les fonctionnaires judiciaires) prévoit les conditions nécessaires pour les fonctions de directeur d'office foncier; en Transylvanie, c'est par l'ordonnance du ministère de la Justice n° 7401 de 1927 qu'on a modifié ces conditions. La loi de 1872 contient une disposition fort moderne et logique en même temps : c'est la responsabilité civile du fonctionnaire judiciaire pour le préjudice causé aux parties par faute ou par négligence. Mais ce qui est plus raisonnable, c'est la responsabilité solidaire de l'Etat prévue par cette loi. Ainsi, la partie qui a souffert un préjudice causé par la faute du fonctionnaire a toujours chance d'être complètement dédommagée. Pendant les heures de

bureau, tout intéressé peut consulter les registres fonciers et en prendre des copies.

SECTION VII

DROITS SOUMIS A LA PUBLICITÉ

D'après la loi autrichienne sur les livres fonciers (§ 9), font l'objet d'inscriptions foncières, c'est-à-dire sont soumis à la publicité : a) les droits réels immobiliers⁽¹²⁾; b) les charges réelles, et c) certains droits de créance, comme le droit de rachat, le droit de préemption, etc.

Ainsi dans cette catégorie des droits réels qui sont soumis à la publicité, on doit classer : le droit de propriété, d'usufruit, l'hypothèque, les servitudes, etc. Mais il y a ici une autre question, à savoir : la possession est-elle soumise à l'inscription au livre foncier ? La loi sur les livres fonciers n'en parle pas ; mais le paragraphe 322 du Code civil autrichien dispose : « le droit de possession d'un immeuble appartient à celui qui est inscrit comme tel (possesseur) au livre foncier ».

Même la Cour de cassation de Vienne, dans un cas, a condamné le défendeur à la remise de la possession d'un immeuble et a ordonné l'inscription du droit de possession au livre foncier (décision n° 12.521); mais c'est un cas unique en Autriche.

Aujourd'hui nous trouvons presque la même idée dans un arrêt de la Cour de cassation française, rendu

(12) Excepté les biens publics : routes nationales, eaux courantes, etc.

dans un cas d'action possessoire dirigée contre un propriétaire, au Maroc, d'un immeuble inscrit au livre foncier ⁽¹³⁾. En effet, la Cour de cassation (Chambre des requêtes) décide que la possession utile d'un immeuble au Maroc appartient à celui qui est inscrit au registre foncier et que toute autre possession est dépourvue du caractère utile qui est nécessaire pour servir de base aux actions possessoires; dès lors toute action possessoire dirigée contre le propriétaire d'un immeuble immatriculé est non recevable (V. *Dalloz hebdomadaire*, 1931, 201).

Quant aux restrictions concernant la capacité juridique du propriétaire, elles ne font pas l'objet proprement dit d'inscriptions; cependant le législateur impose leur notation sur le registre foncier pour protéger les intérêts des tiers de bonne foi.

SECTION VIII

L'INSCRIPTION

On entend par inscription toute opération faite au livre foncier. C'est un acte officiel sur lequel les parties n'ont aucune influence directe; les conséquences les plus graves y sont attachées.

(13) Les livres fonciers existent au Maroc; ils sont organisés d'après le système germanique. Le Dahir du 12 août 1913 a organisé, au Maroc, l'immatriculation des immeubles sur un registre public; le Dahir du 2 juin 1915 a fixé la législation applicable aux immeubles immatriculés. Aux termes de l'article 63 du Dahir de 1913, la prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit; c'est aussi le principe du droit allemand.

L'inscription peut être admise à la demande des parties intéressées ou ordonnée d'office; celle à la demande des parties constitue la règle générale, celle d'office est une exception.

Voyons maintenant quelles sont les différentes espèces d'inscription. D'après leur importance on distingue trois espèces d'inscriptions : a) l'intabulation (Einverleibung); b) la prénotation (Vormerkung), et c) la notation (Anmerkung).

a) L'*intabulation* est l'inscription aux livres fonciers par laquelle s'opère l'acquisition, le transfert ou l'extinction d'un droit réel; c'est l'inscription définitive. Elle ne peut être admise qu'en vertu des titres originaux. La loi considère comme titres originaux qui peuvent servir de base à l'intabulation : les expéditions des décisions et sentences des tribunaux; les expéditions des actes notariés; les décisions et procès-verbaux administratifs, et les actes sous seing privé légalisés. En Transylvanie on admet encore les actes sous seing privé confirmés par la signature de deux témoins.

La requête, accompagnée des titres sur lesquels elle se fonde, est déposée au greffe et enregistrée sur le journal (Tagebuch). Le soin de statuer sur la demande d'inscription appartient au tribunal cantonal (Bezirksgericht) dans la circonscription duquel se trouve l'immeuble en question. Le tribunal, après avoir examiné si l'aliénateur ou le constituant est inscrit au livre foncier et après avoir vérifié les titres et s'être convaincu de la capacité des contractants, statue sur la

demande. Il envoie ensuite la décision au bureau foncier dont le directeur opère l'inscription. Le bureau des livres fonciers doit aviser d'office, après chaque intabulation : 1° les parties contractantes; 2° l'Administration financière du département; 3° l'Office du cadastre, et 4° tous ceux dont les droits inscrits seraient touchés par l'intabulation opérée. L'inscription ainsi prise ne devient définitive qu'après l'expiration du délai de recours, qui est de soixante jours.

b) La *prénotation* est une inscription provisoire ou préalable dont les effets dépendent de la justification ultérieure de la prétention. Au moment où la condition est réalisée et la justification faite, la prénotation produit les mêmes effets que l'intabulation. La prénotation faite, le demandeur doit former sa demande de justification de ses droits si ce sont des droits contestés ou même des prétentions à des droits immatriculés; le délai dans lequel la demande doit être formée est de quinze jours; si ce délai expire sans que la demande ait été formée, la prénotation est radiée d'office.

La prénotation peut être ordonnée d'office ou en vertu de documents publics : décision du tribunal, adresse officielle d'une administration publique, etc.

c) La *notation*. C'est une simple inscription d'un fait ou d'un droit qui ne peut pas être intabulé. D'après leur contenu on distingue deux catégories de notations :

1° Les notations concernant la condition ou la capacité du propriétaire, comme la minorité, la faillite, etc.

Cette catégorie de notations a pour objet un fait qui existe indépendamment de l'inscription sur le livre foncier; ce sont les notations déclaratives.

2° La seconde catégorie comprend les notations qui servent à faire preuve de certains effets de droit et qui sont prévues soit par la loi sur les livres fonciers, soit par la procédure civile; on peut classer dans cette catégorie : la notation de la licitation, effectuée avec l'effet juridique que les inscriptions ultérieures ne seront valables que si la licitation reste définitive; la notation de la renonciation de la créance hypothécaire; la notation des procès de radiation, etc. Leur but est d'attirer l'attention des tiers et de les protéger. L'effet juridique de ces notations dépend de leur inscription; ce sont les notations constitutives.

SECTION IX

EFFETS DE L'INSCRIPTION

Parmi les juristes allemands et autrichiens, une puissante conception s'est formée, basée sur l'idée qu'on ne peut acquérir la propriété immobilière, par voie dérivée, que par l'inscription aux livres fonciers. C'est pourquoi l'on trouve souvent chez les auteurs allemands et autrichiens deux expressions pour la notion de propriété, à savoir : « *Naturaleigentum* », c'est-à-dire la propriété non inscrite, acquise par voie originaire, et « *Bucheigentum* », c'est-à-dire la propriété inscrite, acquise soit par voie originaire, soit par voie dérivée.

Cette conception trouve son explication aussi bien dans la pratique que dans les lois germaniques. En Autriche on inscrivait depuis des siècles les plus importantes opérations juridiques sur un registre. La pratique fut confirmée par le Code civil autrichien, qui prévoit, dans les paragraphes 425, 431 et 436, qu'on n'est légalement propriétaire que lorsqu'on est inscrit comme tel au livre foncier.

L'inscription au livre foncier a pour effets l'acquisition, la conservation ou l'extinction de droits réels immobiliers. La règle essentielle régissant cette matière est qu'aucun de ces trois effets ne peut être réalisé sans une inscription au livre foncier.

§ 1. — Effets de l'inscription entre les parties contractantes.

Conformément aux paragraphes 425, 431 et 436 du Code civil autrichien, le consentement des parties et le contrat écrit ne suffisent pas pour que la propriété ou un autre droit réel immobilier soit acquis; il faut encore l'inscription au livre foncier; c'est la condition essentielle.

Mais si l'inscription sert à l'acquisition de ces droits réels, elle ne les garantit pas : entre les parties contractantes les effets de l'inscription sont très réduits. En effet, la loi autrichienne met à la disposition des parties contractantes tous les moyens admis par la procédure civile par lesquels on peut attaquer les contrats et demander leur annulation. Ainsi, par exemple, si

une des parties contractantes n'a pas été informée, d'office, de l'existence de l'inscription, l'action en nullité pourra être utilement intentée pendant toute la durée de la prescription ordinaire, et la radiation prononcée en conséquence conserve la plénitude de son effet rétroactif; en tout cas elle ne touche pas les droits acquis par les tiers de bonne foi et à titre onéreux.

L'inscription peut être attaquée, soit par voie de recours contre le jugement qui l'a autorisée, soit par voie d'action principale en nullité. Dans le premier cas le délai pour agir est de trente jours, dans le second de soixante jours.

§ 2. — Effets de l'inscription à l'égard des tiers.

En ce qui concerne les effets de l'inscription à l'égard des tiers, la loi autrichienne (1871) se montre beaucoup plus circonspecte que la loi allemande (*G. B. O.* de 1897). Les inscriptions de propriété n'offrent aux transactions une base inattaquable qu'après l'expiration de certains délais prévus par la loi (*Anfechtungsgesetz*). Les tiers commettent une grave imprudence s'ils acceptent comme objet d'acquisition ou comme gage un immeuble dont le propriétaire n'a pas encore le titre définitif (inscrit depuis moins de soixante jours). Mais si l'inscription est définitive, les tiers de bonne foi et à titre onéreux sont protégés par la loi, en ce sens que l'annulation des droits acquis entre les parties ne peut pas réfléchir sur leurs droits.

Le Code civil autrichien admet même, à l'encontre des propriétaires inscrits, l'acquisition par prescription (*Ersitzung*: §§ 1468 à 1477) de la propriété et des autres droits réels. Mais il impose à l'acquéreur par prescription l'obligation de se faire inscrire sur le livre foncier. Quant aux tiers, la loi décide que la prescription accomplie contre le propriétaire inscrit ne saurait préjudicier aux tiers de bonne foi ayant acquis des droits sur l'immeuble à titre onéreux; les tiers qui ont acquis des droits à titre gratuit sont par conséquent sacrifiés. En outre la loi entend par tiers de bonne foi les tiers qui ont ignoré ou ont dû ignorer les vices de l'inscription⁽¹⁴⁾. La mauvaise foi peut être prouvée par l'intéressé devant les tribunaux de droit commun par tous les moyens admis par la procédure civile. C'est là une disposition très raisonnable, qui sauvegarde, dans la limite de son objet, les droits des tiers et les intérêts du crédit.

D'après ces explications sommaires, on peut conclure que le propriétaire inscrit comme tel sur le livre foncier n'acquiert un titre incommutable au regard des tiers que lorsque son droit de propriété est purgé par la prescription des droits et actions qui pouvaient le menacer; c'est seulement à partir de ce jour que les tiers peuvent contracter avec lui sans crainte d'aucun danger.

(14) On trouve le même principe dans le Code civil suisse, art. 973; V. Thave, *Du registre foncier dans le nouveau Code civil suisse*, thèse Paris, 1910.

Sur ce point de vue, le système autrichien est différent du système allemand, qui est plus rigide et qui applique le principe de la force probante avec toute sa rigueur. En effet, le principe de la force probante n'est dans la loi autrichienne que limité; c'est là une tendance du livre foncier moderne, et peut-être que cette relativité a contribué beaucoup au maintien du livre foncier autrichien, tel qu'il a été organisé par la loi de 1871, jusqu'à nos jours.

CHAPITRE III

LA REFORME DU REGIME DE LA PUBLICITE FONCIERE ET L'UNIFICATION DU DROIT CIVIL ROUMAIN

Une réforme aussi importante que celle de l'adoption d'un certain régime foncier doit être proposée avec toutes ses conséquences. La question présente une importance d'autant plus grande que notre patrie est un pays éminemment agricole.

Dans le royaume de Roumanie, nous l'avons déjà vu, existent à présent deux systèmes de publicité : le système de publicité réelle, basé sur les livres fonciers, dans les anciennes provinces autrichiennes; le système de publicité personnelle, basé sur les registres de transcriptions et d'inscriptions, dans l'ancien royaume et en Bessarabie.

Quel sera le système préféré par le législateur de demain ? Nous n'en savons rien; l'un et l'autre des deux systèmes ont leurs partisans et leurs adversaires. Mais avant d'arriver à proposer l'introduction d'un de ces systèmes et à examiner les raisons qui nous portent à le proposer, voyons d'abord ce qu'on a fait à cet égard depuis l'union jusqu'à présent.

SECTION PREMIERE

L'ŒUVRE LÉGISLATIVE ACCOMPLIE EN MATIÈRE FONCIÈRE APRÈS L'UNION

Dans le deuxième chapitre de cette partie, nous avons vu quelle est la situation des provinces roumaines du point de vue législatif.

Par le décret-loi du 18 décembre 1918, les lois qui étaient, à ce moment, en vigueur dans la Bukovine y furent maintenues. Le décret-loi fut ratifié par la loi du 31 décembre 1918.

La nouvelle Constitution roumaine du 27 mars 1923 prévoit, d'une façon générale, l'unification législative; l'article 137 de cette Constitution dispose : « Tous les codes et toutes les lois existant dans les diverses parties de l'Etat roumain seront révisés, afin d'être mis en harmonie avec la présente Constitution et d'assurer l'unité législative; jusqu'alors ils restent en vigueur. »

Afin de réaliser le désir exprimé par la Constitution, un conseil législatif fut institué, qui devait étudier les codes et lois du royaume entier et rédiger les projets de codes. Jusqu'à présent on a publié le projet de Code pénal et le projet de Code commercial; en matière civile, on attend encore le projet de code, et par conséquent nous ne pouvons pas encore traiter cette question du point de vue positif.

Le seul changement qui pourrait être signalé, c'est la mise en vigueur du Code civil roumain en Bessarabie le 1^{er} juin 1928.

En ce qui concerne la Bukovine et la Transylvanie, le régime foncier y est maintenu tel qu'il était avant l'union de ces provinces avec la mère-patrie. Dans certains départements de la Bukovine les livres fonciers furent détruits pendant la guerre; dans ces départements, l'acquisition des droits réels immobiliers s'opère par le dépôt des actes, sur lesquels se basent les droits réels, à l'office des livres fonciers, conformément à la dernière novelle du Code civil autrichien. Eh bien, cette situation a duré plus de dix ans; avec la seule formalité qui est le dépôt des actes, la fraude est très facile et nombreux sont les cas où le vrai propriétaire a été dépouillé de son immeuble, où celui-ci a été grevé d'une hypothèque inscrite frauduleusement. Le livre foncier, seule preuve du droit de propriété, ayant disparu, le vrai propriétaire se trouvait souvent dans l'impossibilité de prouver son droit, surtout s'il n'était pas en possession de son immeuble.

Pour la réfection des livres fonciers détruits pendant la guerre on n'a rien fait jusqu'en 1925; la loi du 15 mai 1925, sur l'accélération des jugements, s'occupe, dans l'article 66, de la réfection des registres fonciers. Mais c'était une disposition vague que comprenait cet article, et, pour qu'il puisse être mis en application, un règlement devait le suivre.

Le règlement a été, enfin, publié dans le *Journal officiel* n° 23 du 31 janvier 1928; ainsi on a commencé tout de suite les travaux pour la réfection des livres fonciers.

Ce qui nous intéresse, c'est de savoir qui peut demander l'inscription de ses droits réels au livre foncier, étant donné que beaucoup de propriétaires se trouvent dans l'impossibilité de présenter leurs titres, perdus ou détruits pendant la guerre.

Les dispositions consacrées par le règlement sont moins rigoureuses que celles prévues par la loi sur les livres fonciers. En effet, d'après ce règlement, peuvent demander l'inscription du droit de propriété :

1° Les propriétaires d'immeubles qui ont la possession depuis dix années au moins, même si des tiers s'opposent à l'inscription; ces possesseurs seront inscrits au livre foncier comme propriétaires, sauf aux contestants à faire reconnaître leurs droits par voie judiciaire;

2° Les possesseurs qui ont des titres;

3° Les possesseurs, même sans titre, contre lesquels il n'y aura pas de contestations.

En ce qui concerne les autres droits réels, comme l'hypothèque, l'usufruit, etc., on n'admet leur inscription sans le consentement du propriétaire que sur la base d'actes authentiques.

SECTION II

LE DEVOIR DU LÉGISLATEUR ROUMAIN POUR L'AVENIR

Après avoir étudié les deux systèmes de publicité de droits réels immobiliers existant à présent en Roumanie, nous arrivons à nous demander ce que devrait faire le législateur roumain dans l'avenir. La

solution paraît très simple : introduire dans tout le royaume un système ou l'autre; mais lequel ?

Introduire le système de publicité réelle basé sur les livres fonciers, avec toute sa rigueur, c'est pour le moment impossible, à cause du cadastre qui doit être refait; introduire dans la Bukovine et dans la Transylvanie le système de publicité personnelle, incomplet et mal organisé, tel qu'il existe dans l'ancien royaume, ce serait détruire une institution qui a satisfait, pendant plus d'un siècle, les intérêts des parties, de la justice et du fisc, pour la remplacer par une autre qui ne présente ni la clarté ni la sécurité des livres fonciers.

Alors c'est plutôt le livre foncier qui devra devenir le moyen général de publicité dans le Code civil roumain unifié. Mais, pour essayer une telle réforme, la révision du Code civil s'impose; c'est une condition *sine qua non*.

Cette révision sera bientôt faite; elle ne pourra être qu'en faveur du système de publicité réelle. C'est la tendance moderne. Nous la trouvons aussi bien dans le Code civil allemand de 1900 que dans le Code civil suisse de 1907, en Egypte depuis la loi de 1923 et même dans les Codes civils turc (1927) et chinois (1930), qui sont les plus récents en cette matière.

Mais le meilleur exemple qui peut servir de modèle au législateur roumain, c'est le régime (de publicité foncière) actuel de l'Alsace et Lorraine. En effet, la question se présente de la même manière chez nous qu'en France; d'un côté le Code civil, qui

consacre le principe de l'autonomie de la volonté; de l'autre côté le système de publicité réelle avec ses principes et sa rigidité, qui ne reconnaît d'autres droits réels immobiliers que ceux qui sont inscrits sur le livre foncier.

Eh bien, le législateur français a sagement concilié les deux conceptions par la loi de 1924, mise en vigueur le 1^{er} janvier 1925. Tout en écartant le principe absolu de l'inscription et le principe absolu de la force probante, il a sanctionné les autres : unité du livre foncier, effet relatif de l'inscription, contrôle du juge. Les résultats ainsi obtenus sont des plus satisfaisants et ce régime sera bientôt le régime foncier de toute la France.

Voilà donc ce que peut et doit faire aussi le législateur roumain; une telle réforme n'est point hardie. Il faudra encore modifier la loi sur les livres fonciers existant dans les deux provinces, en ce sens que le cadastre ne fera pas partie intégrante des livres fonciers. Une réfection totale du cadastre serait, pour le moment, impossible. Aussi, faut-il bien prendre garde de s'engager à l'aveuglette dans une réforme coûteuse et de très longue haleine, dont les avantages ne compenseraient peut-être point les sacrifices consentis en des temps où nos finances sont loin d'être florissantes, où les impôts sollicitent plus que jamais des dégrèvements.

En outre, nous estimons que le livre foncier doit être accepté par l'ancien royaume et par la Bessarabie comme une institution qui est supérieure au

régime de publicité actuellement en vigueur dans lesdits pays.

Seulement, l'introduction des livres fonciers dans tout le royaume ne sera possible, à notre avis, que par degrés; il faudra mettre en service un livre foncier tout d'abord en blanc; il se remplira au fur et à mesure des transactions.

L'établissement immédiat et général du livre foncier présente les avantages de l'unité juridique immédiate, au point de vue formel tout au moins. Cependant on peut se demander si la vaste enquête préalable à l'établissement de ces registres, ayant lieu dans tout le territoire, ne serait pas de nature à jeter un grand trouble dans la population rurale. Une si vaste enquête dans nos classes rurales serait bien peu opportune alors que les esprits sont plus ou moins surexcités par la crainte d'un impôt inquisitorial; c'est pourquoi nous pensons qu'il conviendrait de procéder plus lentement et avec beaucoup de précaution. On laisserait petit à petit le nouveau système entrer dans les mœurs; il faut encore que la population rurale soit convaincue de l'importance et de l'utilité de ces registres; le propriétaire ne recourrait aux inscriptions que lors des transactions; de plus, au bout de dix ou quinze ans, presque tous les immeubles seront inscrits sur le livre foncier, puisqu'à cette date les inscriptions hypothécaires devant être renouvelées, elles devront l'être sur le livre foncier et cela présuppose l'inscription préalable des immeubles.

C'est ainsi que nous comprenons l'inscription obligatoire; elle l'est en ce sens qu'elle se fait obligatoirement sur le livre foncier lors des transactions et qu'au bout de quinze ans environ toutes les inscriptions des immeubles auront lieu sur ce livre. Les immeubles qui ne sont pas dans le commerce seraient alors exclus de ce système d'inscriptions; mais ce n'est pas un grand inconvénient. Le but principal de toute publicité étant de donner des renseignements exacts sur les immeubles et de favoriser le crédit, cela suffirait pour mettre les tiers de bonne foi en sûreté.

Enfin, il faudra soumettre à la publicité aussi bien les mutations des droits réels immobiliers entre vifs que les mutations *mortis causa* et les partages; et, sans imposer le principe absolu de l'inscription, on pourra arriver à une publicité complète. Car, en fait, le principe absolu de l'inscription est inefficace; et l'acquéreur d'un immeuble, dès qu'il est en possession de la chose, se comporte comme un vrai propriétaire. En outre, il est fâcheux, à plus d'un point de vue, de suspendre le transfert d'un droit réel *inter partes* jusqu'à l'inscription; il suffit que les tiers intéressés puissent invoquer le défaut d'inscription.

CONCLUSION

De tous les modes de publicité, nous estimons que c'est bien celui de livres fonciers qui peut produire les meilleurs résultats. Qu'il soit tenu par feuillet réel ou par feuillet personnel, le livre foncier contient le groupement, sur un même feuillet, de tout ce qui concerne un même immeuble, et par suite la possibilité pour chaque intéressé d'être renseigné entièrement sur la situation juridique de cet immeuble.

Les raisons qui nous portent à réclamer l'introduction du livre foncier dans tout le royaume de Roumanie ne sont ni la perfection du système de publicité réelle, basé sur les livres fonciers, ni le désir de réformes. C'est plutôt parce que les livres fonciers existent déjà chez nous; ils sont en vigueur en Bukovine et en Transylvanie, ce qui signifie presque la moitié de tout le royaume; c'est une institution qui peut être modifiée, mais qui ne doit pas être supprimée.

Enfin, si nous sommes d'avis qu'il faut activer et alimenter le crédit foncier d'un pays agricole comme le nôtre, nous soutenons aussi qu'il faut bien se gar-

der d'outrepasser une juste limite. Les facilités de circulation, qui ont pour but d'exercer une attraction vers la terre et de favoriser son passage de mains inexpérimentées, ou malheureuses, en des mains plus expertes ou plus favorisées, n'ont aucun besoin d'être poussées à l'extrême.

Le paysan roumain, attaché à la terre plus encore par ses traditions que par son intérêt, a besoin de lois et d'institutions qui lui inspirent confiance. Il a été, jusqu'en 1864, dans une situation juridique qui ne comportait pour lui ni la pleine et franche propriété du sol, ni même la liberté du travail et de la personne.

La loi du 28 décembre 1919 a posé les principes d'une redistribution de la propriété foncière. Ainsi, le paysan est enfin le propriétaire du lopin de terre qu'il cultive. Toutes les mesures prises par le législateur doivent avoir pour but de protéger les paysans contre leur propre imprudence et inexpérience et de protéger même contre eux la propriété immobilière.

Il ne faut pas les laisser se décourager et quitter leurs lopins de terre pour aller dans les villes grossir les rangs du prolétariat industriel, dont le grand nombre menace aujourd'hui tout le monde.

Pour toutes ces raisons, nous estimons que le problème du régime foncier doit être traité par le législateur avec toute sa gravité comme un problème touchant l'économie nationale.

Arrivé au terme de cette étude, nous ne pouvons que souhaiter de voir le législateur roumain, s'il veut

un jour s'occuper de l'introduction du livre foncier dans tout le royaume, s'inspirer des idées du législateur français et des résultats obtenus en Alsace et en Lorraine; il réalisera ainsi une réforme utile, peu coûteuse et sûre.

VU, BON A IMPRIMER :

VU : *Le Doyen,*

J.-G. FERRON.

Le Président,

H. VIZIOZ.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Bordeaux, le 1^{er} juin 1931.

Le Recteur de l'Académie,

F. DUMAS.

Les visas exigés par les règlements ne sont donnés qu'au point de vue de l'ordre public et des bonnes mœurs. (Délibération de la Faculté du 12 août 1879.)

BIBLIOGRAPHIE

- ALEXANDRESCO. — Droit civil roumain ancien et moderne.
Bucarest, 1898.
- ANCA (L.). — Cartea Fonduara, Cluj, 1926.
- BAUDRY-LACANTINERIE, BONNECASE (J.). — Traité théorique
et pratique de droit civil. Supplément, t. I^{er}, 1924.
- BEAUCHET (L.). — Histoire du droit privé de la République
athénienne, t. III. Paris, 1897.
- BÉLIARD. — Le Concept de la propriété au Maroc. Thèse
Paris, 1924.
- BENEDEK (P.). — Le régime foncier de la Transylvanie.
Thèse Paris, 1930.
- BESSON. — Les livres fonciers et la réforme hypothécaire.
Paris, 1891.
- BEST (G.). — Das Grundbuch-und Hypothekenrecht der
neuen bürgerlichen Gesetzgebung für das Deutsche
Reich. Giessen, 1896.
- BORDEAUX (L.). — Les nouvelles législations immobilières
et hypothécaires. Dalloz, Paris, 1918.
- CANTACUSINO (M.-B.). — Elementele dreptului civil. Bucu-
resti, 1921.
- CAPITANT (H.). — La publicité des droits relatifs à la pro-
priété immobilière. *L'Introduction du droit civil
français en Alsace et en Lorraine*, Strasbourg,
1^{er} janv. 1923, p. 153 et suiv.

- CÉCROPID (D.). — La loi agraire en Roumanie. Thèse Paris, 1924.
- CHÉRON (A.). — Note dans *Rec. Dalloz*, 1930, 2. 131 (jurispr.).
- DEMOGUE. — Les notions fondamentales du droit privé. Rousseau, Paris, 1911.
- DEGAND (H.). — Le régime foncier et hypothécaire dans la loi d'introduction. *L'Introduction du droit civil français en Alsace et en Lorraine*. Strasbourg (Faculté de droit), 1^{er} janvier 1925, p. 100 et suiv.
- DEREUX (G.). — L'évolution actuelle de la notion de livre foncier. *Revue trimestrielle de droit civil*, 1925, p. 281 et suiv.
- DIOIÉ (F.). — Etude critique du système des livres fonciers. Thèse Paris, 1906.
- DISSESCOU (C. G.). — Cours de Droit constitutionnel. Bucaresti, 1915.
- ECCARD (F.). — Le nouveau régime foncier en Alsace-Lorraine. Thèse Paris, 1893.
- ENNECERUS-KIPP-WOLF. — Lehrbuch des bürgerklichen Rechts, t. II. Sachenrecht, 12-14^e éd., Marburg, 1921.
- FERRON (J.-G.). — Etude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers. Thèse Bordeaux, 1897.
- GIRARD. — Cours élémentaire de droit romain. Paris, 1918.
- GUIRAUD (P.). — La propriété foncière en Grèce jusqu'à la conquête romaine. Paris, 1893.
- JENKS. — Digeste de droit civil anglais. 2 vol. en trad. franç. par F. BAUMANN et P. GOULÉ, Paris, 1923.

- LAVAISSIÈRE DE LAVERGNE. — La transmission de la propriété immobilière et l'introduction des livres fonciers en Angleterre. Thèse Paris, 1904.
- LAVELEYE. — La propriété et ses formes primitives, 4^e éd., Paris, 1891.
- LAZAR (L.). — La mise en œuvre de la réforme agraire en Roumanie. Thèse Paris, 1924.
- LEHR (E.). — Eléments de droit civil germanique. Paris, 1875.
- LEWALD (H.). — Beiträge zur Kenntniss des römisch-aegyptischen Grundbuchrechtes. Leipzig, 1908.
- MARCOVICI (J.). — L'hypothèque en droit roumain. Thèse Paris, 1923.
- MITTEIS-WILCKEN. — Grundzüge und Chrestomathie der Papyruskunde. 3 vol., Leipzig-Berlin, 1912.
- NAVARE (G.). — De l'authenticité nécessaire pour la publicité des transmissions immobilières. Thèse Montpellier, 1924.
- PATROGNET (M.). — De l'inscription au livre foncier. Thèse Paris, 1907.
- PLANIOL et RIPERT. — Traité élémentaire de droit civil, 10^e éd., t. I, II et III, 1926.
- PLASTARA (G.). — Curs de Drept civil Român, t. II^e. Bucaresti, Cartea Românească.
- RANDA (A.). — Das Eigenthumsrecht nach oesterreichischem Rechte, 2^e éd., Leipzig, 1893.
- ROGER (Fr.). — La réforme du régime foncier en France. Paris, 1922.
- ROUSSELET (M.). — Les livres fonciers en Alsace-Lorraine et la réforme de la publicité des droits réels immobiliers en France. Thèse Nancy, 1920.

THAVE (E.). — Du registre foncier dans le nouveau Code civil suisse. Thèse Paris, 1910.

WEISS (E.). — Zur Geschichte des Realfoliums und des Hauptbuchsystems in Oesterreich. Wien, 1911, *Centenaire du Code civil autrichien*, p. 509 et s.

WICKENHAUSER. — Geschichte der Stadt Czernowitz. Wien, 1874.

ZAMFIRESCO (H.). — Les origines du droit privé roumain. Thèse Paris, 1923.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.....	5

PREMIÈRE PARTIE

Aperçu général sur la publicité des droits réels immobiliers.

CHAPITRE PREMIER. — <i>Publicité des droits réels immobiliers chez les peuples de l'antiquité</i>	15
<i>Section I. — A Rome</i>	15
§ 1. — Les premiers moyens de publicité.....	15
a) La mancipation.....	16
b) L'in jure cessio.....	17
§ 2. — La tradition.....	19
<i>Section II. — En Grèce</i>	21
<i>Section III. — En Égypte</i>	26
CHAPITRE II. — <i>Les systèmes de publicité actuellement en vigueur</i>	31
<i>Section I. — Le système de publicité personnelle</i>	31
§ 1. — Actes soumis à la publicité.....	34
§ 2. — Organisation de la publicité.....	35
§ 3. — Effets de la publicité.....	37
§ 4. — Considérations sur le système de publicité personnelle.....	38
<i>Section II. — Le système de publicité réelle</i>	41
§ 1. — Effets de l'inscription dans le système germanique.....	44
a) Entre les parties contractantes.....	44
b) A l'égard des tiers.....	45

	Pages
§ 2. — Considérations sur le système de publicité réelle	47
a) L'idée dominante.....	47
b) Difficultés	49
c) Critique.....	50
Section III. — Le système de publicité réelle dans le droit anglais.....	51
a) Effets de l'inscription entre les parties.....	53
b) A l'égard des tiers.....	54
Section IV. — Le système de publicité de l'Espagne...	54
Section V. — L'Act Torrens	58
§ 1. — L'immatriculation	59
§ 2. — Les titres de propriété.....	60
§ 3. — La force probante des registres	61

DEUXIÈME PARTIE

Le régime de publicité des droits réels immobiliers en Roumanie.

CHAPITRE PREMIER. — <i>De la publicité des droits réels immobiliers dans l'ancien royaume de Roumanie</i>	65
Section I. — L'ancien droit roumain	65
Section II. — Le Code civil de 1864.....	69
§ 1. — Publicité des actes de transfert à titre onéreux.....	70
§ 2. — Publicité des transferts à titre gratuit	73
§ 3. — Publicité des privilèges et des hypothèques.	75
§ 4. — Publicité de la saisie immobilière.....	76
§ 5. — Organisation de la publicité	78
CHAPITRE II. — <i>Publicité des droits réels immobiliers dans les provinces</i>	82
Section I. — La Bessarabie	82
Section II. — La Bukovine	85
§ 1. — Les Landtafeln (<i>tabulae</i>)	86
§ 2. — Les livres fonciers	88

	Pages
<i>Section III. — La Transylvanie.....</i>	89
<i>Section IV. — L'organisation interne des livres fon-</i> <i>ciers.....</i>	90
I. — Le livre principal.....	91
§ 1. — Le feuillet A.....	91
§ 2. — Le feuillet B.....	93
§ 3. — Le feuillet C.....	95
II. — Le registre des titres.....	96
<i>Section V. — Rôle du cadastre.....</i>	97
<i>Section VI. — L'autorité chargée de la tenue des livres</i> <i>fonciers.....</i>	100
<i>Section VII. — Droits soumis à la publicité.....</i>	102
<i>Section VIII. — L'inscription.....</i>	103
a) L'intabulation.....	104
b) La prénotation.....	105
c) La notation.....	105
<i>Section IX. — Effets de l'inscription.....</i>	106
§ 1. — Entre les parties.....	107
§ 2. — A l'égard des tiers.....	108
CHAPITRE III. — La réforme du régime de publicité foncière et <i>l'unification du droit civil roumain.....</i>	111
<i>Section I. — L'œuvre législative accomplie en matière</i> <i>foncière après l'union.....</i>	112
<i>Section II. — Le devoir du législateur roumain pour</i> <i>l'avenir.....</i>	114
CONCLUSION.....	119
BIBLIOGRAPHIE.....	123

